

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL**

Sotsiaalteaduskond

Õiguse instituut

Margus Saulep

**Korteriühistu üldkoosoleku otsuse vaidlustamine ja  
selle alternatiivid**

Magistritöö

Juhendaja: Jürgen Valter, *LL.M*

Tallinn 2015

## Sisukord

Kasutatud lühendid .....	3
Sissejuhatus .....	4
1. Korterühistu olemus .....	6
1.1 Korterühistu mõiste ja eesmärgid .....	8
1.2 Liikmed .....	14
1.3 Organid .....	18
1.3.1 Üldkoosolek .....	19
1.3.2 Juhatus.....	22
2. Üldkoosoleku otsus ja selle vaidlustamine.....	27
2.1 Üldkoosoleku otsus.....	27
2.2 Üldkoosoleku otsuse vaidlustamine.....	33
2.2.1 Üldised alused .....	33
2.2.2 Otsuse tühisus.....	35
2.2.3 Otsuse kehtetus.....	41
2.2.4 Vaidlustamiseks õigustatud isikud .....	50
3. Otsuse vaidlustamise alternatiiv .....	57
3.1 Tühisusele tuginemine .....	57
3.2 Millistel juhtudel tühisusele tugineda .....	62
Kokkuvõte .....	72
Summary.....	74
Kasutatud kirjandus .....	77

## **Kasutatud lühendid**

AktG - Aktiengesetz (Saksa aktsiaseltsiseadus)

AOYL - Asunto-osaakeyhtiölaki (Soome korteri-aktsiaseltsiseadus)

AÕS - Asjaõigusseadus

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik)

HMKo - Harju Maakohtu otsus

PankrS - Pankrotiseadus

PS - Eesti Vabariigi põhiseadus

KOS - Korteriomandiseadus

KrtS - Korteriomandi - ja korteriühistuseadus

KÜS - Korteriühistuseadus

RKTKo - Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus

RKHKo - Riigikohtu halduskolleegiumi otsus

MTÜS - Mittetulundusühingute seadus

PärS - Pärimisseadus

TlnHKo - Tallinna Halduskohtu otsus

TlnRnKo - Tallinna Ringkonnakohtu otsus

TrtRnKo - Tartu Ringkonnakohtu otsus

TsMS - Tsiviilkohtumenetluse seadustik

TsÜS - Tsiviilseadustiku üldosa seadus

VMKo - Viru Maakohtu otsus

WoEigG - Wohnungseigentumsgesetz (Saksa korteriomandiseadus)

GmbHG - Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (Saksa osäühinguseadus)

## Sissejuhatus

Õigused on korrelatsioonis kohustustega. Antud põhimõttega peaks ideaalis arvestama iga korteriomaniik. Paraku kohtub aga veel hoiakuid, mille kohaselt on omaniku jaoks oluline ainult tema eluruum, kõik väljaspool on aga n-ö võõras mure. Ilmselt on sarnaseid positsioone juurutanud meie ajalooline taust sh võõrrežiim, mis inimest eraomandist eemal hoidis.

Autor ei soovi siiski üldistusi teha, vastupidi. Korteriomanike teadlikkus oma kohustuste osas on ajas järjest kasvanud. Reeglina ei vaja selgitamist, et korteriomand koosneb reaalosast (piiritletud eluruum) ja kaasomandi mõttelisest osast ning omaniku kohustused laienevad mõlemale osale.

Eelnevat arvestades saab omaniku kohustusi piiritleda. Esiteks kohustused, mille täitmine on piiritletud eluruumiga. Teiseks need kohustused, mille täitmine ulatub eluruumist väljapoole. Korteriomandist väljuvad kohustused on eelkõige seotud korteriomaniike kaasomandis oleva maatüki, ehitise ja selle osade hooldamise ja korrashoiuga.

Korteriomanik ei pea enda kohustusi vahetult ise täitma. Näiteks on üsna tavapärane, et korteriomaniikud astuvad lepingulistesse suhetesse haldus-hooldusettevõttega, kes omanike otsuste alusel korterelamut majandab. Alternatiivselt on kaasomandiga seotud kohustuste täitmist võimalik korraldada korteriühistu kaudu. Kui tavapärase mittetulundusühingu tegevuseesmärkide valikus on ühingu asutajaliikmed vabad (arvestades, et põhitegevus ei või olla orienteeritud tulu saamisele), siis korteriühistu tegevuseesmärgid on piiritletud seadusega. Nimelt määratleb seadus korteriühistule kindla eesmärgi, milleks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine.

Käesolevas töös keskendubki autor peamiselt korteriühistule. Töö fookuses on korteriühistu otsuste vastuvõtmine, vaidlustamine ja otsuste vaidlustamisele alternatiivsete lahenduste otsimine. Autor valis töö pealkirjaks „Korteriühistu üldkoosoleku otsuste vaidlustamine ja selle alternatiivid“ pragmaatilistel kaalutlustel. Nimelt on autor oma igapäevatoos korduvalt puutunud kokku ühistu liikmetega, kes on palunud hinnata ühistu otsuse õiguspärasust. Üsna tihti on küsitud ka seda, kas otsust on vaja tingimata kohtus vaidlustada või võimaldab seadus ka alternatiivseid lahendusi. Erinevad kohtumised korteriühistu liikmetega suunasid omakorda autorit küsimustega süvitsi teadustöö tasandil edasi tegelema. Lisaks läbi praktika tõusetunud vajadustele, suurendab töö väärtust ja aktuaalsust asjakohase erialakirjanduse nappus.

Käesolevas töös analüüsib autor, millistele tingimustel peab vastama õiguspärane ühistu üldkoosoleku otsus. Uurimisprobleemistikku kuuluvad muuhulgas küsimused sellest, millised on õigusvastase otsuse tunnused ja tagajärjed. Samuti uurib autor, millised on õigusvastase otsuse korral ühistu liikme õiguskaitseabinõud.

Uurimistöö põhieesmärgiks on välja selgitada, millistele tunnustele vastavat üldkoosoleku otsust ei pea korteriühistu liige vaidlustama. Põhieesmärgiks võetud küsimus eeldab ühistu otsuste vastuvõtmise aluste ja vaidlustamise korra sisulist analüüsi. Kuivõrd põhiülesanne omab puutumust otsuste vaidlustamise alustega, võtab autor kõrvaleesmärgiks uurida kitsaskohtade tuvastamiseks vaidlustamise korda laiemalt.

Autor püstitab järgmise hüpoteesi. Korteriühistu liige ei pea vaidlustama otsuseid, mis on ühistu poolt asjaõiguslikes küsimustes vastu võetud.

Autori püstitatud hüpotees eeldab korteriühistu olemuse sh funktsioonide selgitamist. Kolmest peatükist koosneva töö esimeses peatükis käsitlebki autor korteriühistu ülesandeid ja pädevust. Peatükki täiendavad alapunktid korteriühistu organisatsioonilise ülesehituse ja ühistu liikmete kohta.

Korteriühistu kõrgeimaks tööorganiks on ühistu liikmete üldkoosolek. Üldkoosolekul vastuvõetud otsustega juhivad korteriühistu liikmed ühistu majandustegevust. Magistritöö teises peatükis uurib autor lähemalt, millistele materiaalsetele ja formaalsetele nõuetele peab üldkoosoleku otsus vastama. Samas peatükis jätkab autor üldkoosoleku otsuste vaidlustamise aluste ja korra käsitlemisega.

Teadustöö kolmandas peatükis vaatleb autor, millised on üldkoosoleku otsuse vaidlustamise alternatiivsed lahendused. Samuti millistel elulistel juhtudel puudub liikmel vajadus ühistu otsust vaidlustada.

Magistritöös kasutab autor kvalitatiivset ja võrdlevat meetodit. Võrdleva meetodi kasutamisega soovib autor leida ettepanekuid siseriikliku õiguse täiendamiseks. Eelkõige otsib autor täiendusi siseriiklikule õigusregulatsioonile lähedalseisvast Saksa ühingõigusest.

Teadustöö koostamisel on kasutatud eesti-ja võõrkeelset kirjandust, siseriiklike ja välisriikide õigusakte. Mahukaima osa kasutatud kirjandusest hõlmab kohtupraktika. Kohtupraktika ülekaal on tingitud sellest, et erialakirjanduses on ühingu otsuste vaidlustamist minimaalselt käsitletud.

## 1. Korterühistu olemus

Korteriomandi kohta on öeldud, et see võib küll läbi kinnistusraamatu olla tugevalt kindlustatud õigus, kuid korteriomandi praktiliseks kasutamiseks on siiski oluline, kuidas korteriomandit korras hoitakse, kuidas seda säilitatakse ja paremaks muudetakse.<sup>1</sup> Korteriomandi puhul kehtib põhimõte, mille järgi majandab iga korteriomanik enda reaalosa (piiritletud korteriomand) iseseisvalt ja kaasomandit valitsetakse ühiselt.<sup>2</sup>

Tiivel märgib, et kaasomandi ühise valitsemise abinõud on korteriomanike otsused ja kokkulepped.<sup>3</sup>

Otsuste ja kokkulepetega on kaasomandit võimalik valitseda erinevatel õiguslikel alustel. Kaasomandi eseme valitsemise põhivormiks on korteriomanike ühisus, alternatiivselt on seadusandja taganud võimluse korraldada kaasomandi eseme valitsemist korteriühistu kaudu.

Eelnevat saab järeldada korteriomandiseaduse (KOS)<sup>4</sup> § 8 lg-st 1, mille kohaselt võivad korteriomanikud kokkuleppe alusel korraldada kaasomandi esemega seotud õigussuhteid (korteriomanike ühisus) käesolevas seaduses sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab. Sama lõige näeb ette, et kui korteriomanikud otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi.

Kohtupraktika kohaselt täidab ühistu moodustamisele eelnevalt ühistuga sarnaseid funktsioone valitseja. Valitseja volituste kestvuses osas on Riigikohus märkinud, et ühistu moodustamisel varem nimetatud valitseja volitused lõppevad, s.o korteriühistu ja valitseja samaaegne eksisteerimine ja tegutsemine on välistatud.<sup>5</sup>

Seega toob ühistu moodustamine kaasa õiguslikud tagajärjed suhetele valitsejaga, s.t korteriühistu moodustamisel valitseja volitused lõppevad ja valitsejaga sarnaseid ülesandeid asub

---

<sup>1</sup> Paal, K. *et al.* Kuidas efektiivselt majandada korterelamut: elamureformiga seonduvate õigusaktide kommentaarid. Tartu: Elmatar 2001, lk 15.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Tiivel, R. Asjaõigus. 2., täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2007, lk 263.

<sup>4</sup> KOS RT I, 21.05.2014, 19

<sup>5</sup> RKTko 3-2-1-83-04, p 17.

täitma korteriühistu. Sarnaselt on Pärna leidnud, et ühistu moodustamine asendab valitseja määramist KOS mõttes.<sup>6</sup>

Isegi juhul, kui ühistu moodustamise järgselt omanike otsusega valitseja nimetatakse, ei saaks sellisel otsusel olla õiguslikke tagajärgi. Vastupidisel juhul tekib olukord, kus sarnaseid funktsioone täidab samaaegselt kaks erinevat isiku, kes esitavad paralleelselt ka sarnaseid nõudeid (nt omanikele vahendatud teenustest tulenevad nõuded). Autor leiab, et ühistu asutamise üheks eesmärgiks on korteriomanditeks jagatud kinnisasja majandamise jätkamine ühistu kaudu. Sellele eesmärgile valitseja funktsioonide säilitamine ei vasta. Seetõttu saab nõustuda Paaliga, kes on välja toonud, et ühistuga majas valitseja määramise korral on tema määramine tühine, s.t õiguslikult ei ole valitsejat nimetatud - valitseja õigusi ega kohustusi tekkinud ei ole.<sup>7</sup>

Merimaa järgi on korteriühistu korteriomanike ühise tegutsemise organisatsiooniline vorm.<sup>8</sup> Ühistu spetsiifikat välja tuues on Sepp selgitanud, et korteriühistu olemus seisneb eelkõige selles, et ta on juba omavahel õiguslikult seotud isikute – elamu kaasomanike – mittetulundusühing. Sepa järgi seob korteriühistu kohustusõiguslikult isikuid, kes asjaõiguslikult on juba omavahel seotud.<sup>9</sup>

Autori hinnangul tagab kohustusõiguslikku siduvust eelkõige korteriühistu põhikiri, milles on muu hulgas reguleeritud korteriomanike (ühistu liikmete) ühingu- ja võlaõiguslikud kohustused korteriühistu sisesuhetes.

Kui võlaõiguslikud ja asjaõiguslikud kohustused eksisteerivad korteriomanike vahel ka juhul, kui ühistut moodustatud ei ole, siis ühinguõigusliku korraga tekib korteriomanikel seos ühistu õigusvõime tekkimisel. Siinkohal on ka Pärna märkinud, et korteriomandi puhul põimuvad nii omandiõiguslikud, võlaõiguslikud kui ka ühinguõiguslikud põhimõtted.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Pärna, P. Korteriomanike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. *Juridica* 2008/I, lk 44.

<sup>7</sup> Paal, K. Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhetele korteriomanikega. *Juridica* 2003/V, lk 294.

<sup>8</sup> Merimaa, M. Eluaseme õiguslik regulatsioon. Tallinn: AS Kirjastus Ilo 2007, lk 62.

<sup>9</sup> Sepp, H. Korteriühistuseadus ja korteriühistud. *Juridica* 1997/ III, lk 137.

<sup>10</sup> Pärna, P. Development of Apartment Ownership Legislation in Estonia in 1994–2009 and Reform Plans in the Context of European Judicial Practice. *Juridica International* 2009/XVI, p 103.

Paal on selgitanud, et korteriühistu puhul, mis on korteriomandiseadusest tulenevalt üheks korteriomanike vaheliste suhete vormiks, on tegemist iseseisva juriidilise isikuga, kes vastutab iseseisvalt ka oma kohustuste eest.<sup>11</sup>

Vastutuse aspektist on seega korteriühistu valitsemisvara korteriomanike isiklikust varast eraldatud. Sellist juhtumit, kus juriidilise isiku kõrval või asemel vastutavad juriidilise isiku kohustuste eest lisaks juriidilisele isikule endale ka juriidilise isiku liikmed, nimetatakse läbiva vastutuse põhimõtteks. Saare järgi tähendab läbiva vastutuse põhimõte sisuliselt juriidilise isiku ja tema liikmete, samuti kummagi vara eraldatuse printsiibi eiramist, mida Eesti ja Saksa ühinguõigus ei toeta.<sup>12</sup>

Korteriühistut iseloomustavateks tunnusteks saab pidada organisatsioonilist ülesehitust (juhatuse, üldkoosolek), sundliikmelisust, esindusõigus valitsemisküsimustes, majandustegevuse planeerimine ja selleks rahaliste vahendite kogumine.<sup>13</sup> Korteriühistu organisatsioonilise olemuse kohta saab lisada, et ühistu tegevuse juhtimine seostub dualistliku juhtimisstruktuuriga. Õiguskirjanduse kohaselt on ühingu dualistlik ülesehitus seotud sõltumatu järelevalvega s.t ühingu juhtimise üle järelevalvet teostatav organ on eraldatud igapäevast majandusjuhtimist teostavast organist.<sup>14</sup>

## 1.1 Korteriühistu mõiste ja eesmärgid

Rahvusvaheline Ühistegevuse Liit (*International Co-operative Alliance*) on defineerinud ühistut kui vabatahtlikult ühinenud inimeste iseseisvat ühendust, mis on loodud selleks, et rahuldada nende majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi ning soove nende ühises omanduses oleva ja demokraatlikult juhitava ettevõtte kaudu.<sup>15</sup>

Kehtivas õiguses puudub ühistu ülddefinitsioon, küll aga sisaldavad mitmed eriseadused ühistuliste ühenduste (tulundusühistu, hooneühistu, korteriühistu) legaaldefinitsioone ja tegevuse aluseid.

---

<sup>11</sup> Paal, K. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. *Juridica* 2001/IV, lk 273.

<sup>12</sup> Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku tegutsemine oma organite kaudu ning vastutus nende tegude eest. Läbiva vastutuse printsiip. *Juridica* 2000/IV, lk 209.

<sup>13</sup> Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 77.

<sup>14</sup> Conrad, A.F. The Supervision of Corporate Management: A Comparison of Developments in European Community and United States Law. *Michigan Law Review* 1984/82, p 1459-1488.

<sup>15</sup> International Co-operative Alliance. Co-operative identity, values & principles. Arvutivõrgus: <http://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles> (22.01.2015)



Korteriühistu mõiste on sätestatud korteriühistuseaduse (KÜS)<sup>16</sup> § 2 lg-s 1, mille järgi on korteriühistu korteriomandiseaduses sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Kuigi KÜS § 2 lg 1 nimetab korteriühistut mittetulundusühistuks, on tegemist siiski normitehnilise ebatäpsusega. Viidet mittetulundusühistule võib pidada tühjaks viiteks, sest mittetulundusühistute üldregulatsioon Eestis puudub.<sup>17</sup>

Seevastu saab korteriühistut lugeda mittetulundusühinguks ehk täpsemalt selle alaliigiks.<sup>18</sup> Antud seisukohta toetavad KÜS § 1 lg 2, mille kohaselt rakendatakse KÜS-is reguleerimata küsimustele korteriühistu suhtes mittetulundusühingute seaduse sätteid ning KÜS § 3 lg 1, mille järgi asutatakse korteriühistu mittetulundusühingute seaduses ettenähtud korras.

Kuivõrd korteriühistu puhul on tegemist mittetulundusühingu alaliigiga, täiendab korteriühistu mõistet MTÜS § 1 lg 1, mille järgi on mittetulundusühing isikute vabatahtlik ühendus, ning selle eesmärgiks või põhitegevuseks ei või olla majandustegevuse kaudu tulu saamine.

Sarnaselt kehtivale õigusele rõhutab ka Schaars mittetulundusliku tegevusega seostuvat vabatahtlikkuse põhimõtet, märkides järgmist: "Ühistu on tema liikmete poolt vabatahtlikult loodud ja kontrollitav organisatsioon, mida juhitakse nende liikmete huvides nende endi poolt kasumit mittetaotleval alusel. Ta on tema teenuseid kasutavate inimeste omand. Ühistu esmaseks sihiks on liikmete vajaduste rahuldamine majanduslikult tõhusal viisil".<sup>19</sup>

Tavapärase mittetulundusühingu puhul ei määra seadus, milline peab olema ühingu eesmärk. Määratlemata tegevuseesmärki silmas pidades, leiab Maruste, et ühing võib taotleda kõike, mis seadusega ei ole keelatud, ning põhiseaduslik ühinemisõigus sisaldab valikuvabadust ühingu eesmärkide, vormi, ülesehituse jne osas.<sup>20</sup> Mittetulundusliku tegevuse avatud võimalustele viitab samuti Leetsaar, kelle kohaselt on ühistuliste ühenduste asutamine võimalik inimeste mis tahes vajaduste rahuldamiseks. Leetsaare järgi seisneb ühistute asutamist algatav jõud inimeste

---

<sup>16</sup> KÜS. RT I, 13.03.2014, 91

<sup>17</sup> Riigikogu. Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri. Arvutivõrgus: [www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud](http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud) (22.01.2015)

<sup>18</sup> Alates 01.01.2018 on ühistu eriliigiline juriidiline isik, vt KrtS § 16. RT I, 21.05.2014, 20

<sup>19</sup> Marvin A. Schaars. Ühistud: põhimõtted ja tegevus. Tallinn: USA VOCA Eesti esindus 1994, lk 8.

<sup>20</sup> Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn: Juura 2004, lk 570.

ühisugustes huvides ja vajadustes ning nende ühine tahe on oma vajadusi ühistegevuse abil paremini või väiksemate kulutustega rahuldada.<sup>21</sup>

Eeltoodud käsitluse põhjal võib jõuda selleni, et korteriühistuga sarnaseid ülesandeid saab täita ka tavapärase mittetulundusühing. Seega on korteriomaniigid kaasomandi eseme valitsemisvormi määramisel vabad otsustama, kas korraldada kaasomandi eseme valitsemine mittetulundusühingu või selle alaliigi (korteriühistu) kaudu. Antud seisukohal on olnud ka Riigikohus, leides, et mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) §-st 5 tulenevalt ei ole kinnistu kaasomanikel iseenesest keelatud asutada mittetulundusühingut ehitise, sh elamu majandamiseks. Samas ei saa Riigikohtu arvates kaasomanike loodud mittetulundusühing olla korteriühistu korteriühistuseaduse mõttes.<sup>22</sup>

Riigikohtu seisukohaga tuleb nõustuda, sest korteriühistu ja mittetulundusühingu moodustamise ja tegevuse alused on erinevad (olguigi et põhikirjalised ülesanded võivad kattuda). Ka liikmelisuse tekkimise ja lõppemise alused on korteriühistus ja mittetulundusühingus erinevad. Erinevalt tavapärasest mittetulundusühingust ei toimu ühistus liikmeks vastuvõtmise ja väljaarvamise menetlust.

Ühingu ese on Paali arvates Eesti õiguses ühinguteooriaga võrreldes piiratum, osutades sellele, et ühingu (korteriühistu) esemeks ei ole mitte kõik korteriomandit puudutav, vaid üksnes korteriomandite mõtteliste osade majandamisega seonduv.<sup>23</sup>

Korteriühistu piiritletud eesmärgid tulenevad KÜS § 2 lg-st 1. Viidatud õigusnormi järgi on ühistul kaks eesmärki. Esiteks mõtteliste osade majandamine ja teiseks korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriomaniigid endil puudub valikuvõimalus seadusest tulenevaid eesmärke põhikirjaliselt laiendada. Ka kohtupraktikas on sedastatud, et korteriühistu luuakse üksnes ühise omandi korrapäraseks majandamiseks ja elamu ning selle teenindamiseks vajaliku maatüki hooldamiseks ja majandamiseks. Ringkonnakohtu arvates ei näe KÜS ette võimalust, et korteriühistu tegeleks muude tulunduslike või mittetulunduslike eesmärkidega.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Leetsaar, J. Ühistegevuse ABC. Tallinn: Eesti Ühistegeline Liit 1999, lk 5.

<sup>22</sup> RKTko 3-2-1-101-06, p 10

<sup>23</sup> Paal, K. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. Juridica 2001/IV, lk 274.

<sup>24</sup> TlnRnKo 2-11-24421, p 21

Lähemalt väärrib selgitamist korteriühistu kohustuste ulatus ja sisu.

Korteriühistu ülesannete täitmine on seotud kaasomandi esemega. Tiivel on välja toonud, et KÜS § 2 lg-s 1 on seadusandja ilmselt silmas pidanud kaasomandi eset tervikuna, sest mõttelisi osi kui realselt mitte eksisteerivaid osi on majandada üpris keerukas, kui mitte võimatu.<sup>25</sup> Sarnaselt on leidnud Riigikohus, et korteriühistu esmaseks kohustuseks on hoolitseda ühise omandi korrapärase majandamise eest.<sup>26</sup>

Mõtteliste osade majandamine tähendab Riigikohtu arvates nii majandustegevuse kava, aruandeid kui ka majandamiskulusid. Lisaks viitab kassatsioonikohus ühistu ülesannetena KÜS § 15<sup>1</sup> lg-s 2 sätestatud eluruumi hooldus- ja remonditööde tegemist.<sup>27</sup> Antud sätte järgi loetakse eluruumi hoolduseks töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid ning eluruumi remondiks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist.

Seega on korteriühistu ülesandeks majandada kaasomandi osa tervikuna. Kaasomandi majandamine on hõlmatud kaasomandi majandamist puudutava dokumentatsiooni (majandusaasta aruanne, majandustegevuse aastakava) koostamisega, vastuvõetud majandustegevuse kava täitmisega ja selleks vajalike maksete kogumisega.

Korteriühistu majandamisalast tegevust aitavad autori arvates selgitada ka KOS-i sätted, olgugi, et KOS § 8 lg 1 järgi valitsevad korteriomaniigid kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates KÜS-i alusel. Autori arvates sarnaneb ühistu majandamisalane tegevus KOS-i 2. peatükis reguleeritud valitsemisele ja valitseja tegevusele. See omakorda võimaldab ka KOS-i kaudu ühistu ülesandeid selgitada.

Eelnevat toetab kohtupraktika. Riigikohtu järgi peaks elamu majandamine kõikide kaas- või korteriomaniike ühistes huvides toimuma võimalikult ühtemoodi ning olema õiguslikus mõttes järjepidev sõltumata sellest, millises õiguslikus vormis elamut majandatakse.<sup>28</sup> Samuti on kohtupraktikas rõhutatud, et valitseja funktsioonid tulenevad KOS §-dest 15, 18, 21, 22 ning need on valdavalt samad, mis korteriühistul KÜS §-de 2, 15, 15<sup>1</sup> järgi, s.o korteriomandi

---

<sup>25</sup> Tiivel, R. Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine. *Juridica* 2011/II, lk 100.

<sup>26</sup> RKTko 3-2-1-76-04, p 25

<sup>27</sup> RKTko 3-2-1-50-11, p 10

<sup>28</sup> RKTko 3-2-1-18-12, p 10

esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.<sup>29</sup>

KOS-i valitsemise sätete järgi saab ühistu tegevust seostada järgnevat tegevustega.

- KOS § 15 lg 6 sätestatud toimingutega, milleks on: a) kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamine; b) korrapärane kaasomandi eseme korrashoidmine;<sup>30</sup> c) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine; d) kohase suurusega remondifondi kogumine; e) majanduskava koostamine; f) korteriomanikule mõistlike tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude talumine; g) energiaauditi ja energiamärgise tellimine.
- KOS § 16<sup>1</sup> sätestatud kaasomandi eseme ajakohastamisega. Seaduseelnõu seletuskirja järgi on ajakohastamisega tegemist näiteks juhul, kui tõstetakse hoone energiatõhusust, st tehakse muudatusi, mille tulemusena väheneb energia tarbimine. Samas ei piirdu ajakohastamine ainult energiatõhususega, vaid hõlmab ka selliseid muudatusi, mis ei anna otsest rahalist kokkuhoidu või võivad jooksvaid kulusid isegi suurendada, kuid mille puhul senine olukord ei ole üldlevinud arusaamade kohaselt enam ajakohane. Näiteks võib ajakohastamine hõlmata kuivkäimla asendamist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, ahjukütte asendamist keskküttega jmt.<sup>31</sup>
- KOS § 21 sätestatud toimingutega, milleks on: a) korteriomanike otsuste elluviimine; b) kaasomandi eseme tavapäraseks valitsemiseks ja korrashoiuks (sealhulgas remondiks) vajalike abinõude rakendamine; c) mõjuval põhjusel muude kaasomandi eseme säilimiseks vajalikke abinõude rakendamine; d) korteriomanike ühiste rahalisi vahendite valitsemine; e) kontrolliorgani liikmetele nende tööks vajaliku teabe tagamine; f) korteriomanike ühiste asjade puhul nõuete esitamine ning volituse piires tehingute tegemine; g) kaasomandi eseme igapäevase valitsemisega seotud soorituste korraldamine ja vastu võtmine; h) korteriomanikelt kaasomandi eseme kohta esitatud avalduste ja teadete vastuvõtmine; i) kahju ärahoidmiseks vajalike meetmete rakendamine.

---

<sup>29</sup> RKTko 3-2-1-83-04, p 17

<sup>30</sup> Riigikohtu arvates hõlmab kaasomandi eseme korrashoidmine ka järelevalvekohustust kaasomandit ähvardavate ohtude avastamiseks ning vajalike remonttööde planeerimiseks, vt RKTko 3-2-1-33-06, p 15

<sup>31</sup> Riigikogu. Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri. Arvutivõrgus: [www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud](http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud) (22.01.2015)

Kehtiva õiguse järgi reguleerib ühistu ülesandeid kolm seadust. Eriseadusena KÜS, selles reguleerimata küsimustes rakendub mittetulundusühingute seadus.<sup>32</sup> Mittetulundusühingute seadus (MTÜS) kohaldub korteriühistu tegevusele näiteks koosolekute kokkukutsumist ja läbiviimist, otsuste vastuvõtmist, isikute valimist, juhatuse vastutust, teabevahetust puudutavates küsimustes. Lisaks kahele eelmainitud õigusaktile täiendab KOS korteriühistu ülesandeid spetsiifiliste valitsemistoimingutega (sätestatud KOS paragrahvides 15, 16<sup>1</sup>, 21).

Üldistavalt on selgitatud, et ühistu hooldab ja arendab korterelamu ühisosa.<sup>33</sup> Hooldamine ja arendamine on seotud KOS-i järgse valitsemisega. Valitsemist puudutavalt on asjaõigusseaduse (AÕS) kommentaarides selgitatud, et valitsemine hõlmab asja säilitamiseks ja korrashoiuks vajalikke toiminguid.<sup>34</sup> Valitsemistoiminguteks saab kommentaaride kohaselt lugeda remonttööde korraldamist, valitsemiseks vajalike vahendite kogumist omanike käest, reserve moodustamist, ühiste kulude katmist ja ühiste nõuete sissenõudmist jms.<sup>35</sup>

Kui eespool sai käsitletud korteriühistu põhiülesandeid, siis korteriühistu kõrvalülesandeks on korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamist tuleks sisustada kontekstis ühistu tegevuseesmärkidega. Riigikohus on rõhutanud, et KÜS § 2 lg-s 1 kasutatud sõna "esindamine" ei saa mõista kui korteriühistu seadusjärgset esindusõigust - õigust tegutseda esindatava ehk korteriühistu liikme nimel.<sup>36</sup>

Esindaja peamiseks ülesandeks saab pidada tehingu tegemist tehingupoole asemel. TsÜS-i kommentaarides on võetud seisukoht, et esindamisega ei ole tegemist juhul, kui üks isik küll tegutseb teise isiku huvides, ent ei tee tema nimel tehinguid, vaid on õigustatud teise huvides teatud faktiliste toimingute tegemiseks.<sup>37</sup> Antud seisukohale toetuvalt saab väita, et ühistu liikmete ühiste huvide esindamine seostub liikmete poolt otsustatud (nt majandustegevus aastakavas) ja liikmete huvidele vastavate toimingute elluviimisega.

Seda, et ühiste huvide esindamine on seotud korteriühistu põhiülesannetega, on väljendanud ka maakohus. Nimelt on Harju Maakohu seisukohtade järgi korteriühistu esmasest funktsioonist

---

<sup>32</sup> MTÜS. RT I, 21.06.2014, 42

<sup>33</sup> Rootamm-Valter, J. Korteriühistu töö korraldus. Tallinn: OÜ Vastus 2003, lk 42.

<sup>34</sup> Varul, P. AÕS § 72 - Varul, P jt (toim.) Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014, lk 310.

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> RKTko 3-2-1-9-04, p 23

<sup>37</sup> Varul, P. TsÜS § 115 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 345.

tuletatav korteriühistu teine ülesanne ehk esindada korteriomanikke kui ühistu liikmeid ja seda eelkõige selleks, et ühistu saaks täita oma ülesandeid elamu ja elamu teenindamiseks vajaliku maa hooldamiseks ja majandamiseks – remondi tegemiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, vajalike majanduskulude kogumiseks ja nõudmiseks korteriomanikelt, kes on ühistu liikmeks ja neid nõudeid ka kohtule enda nimel esitada.<sup>38</sup>

Seaduses sätestatud liikmete ühised huvid ei tähenda aga seda, et korteriühistu liikmete huvid peavad kõikide liikmete vahel kokku langema. Ühingõiguslikud alused seostavad otsuste vastuvõtmise eelkõige enamuse tahtega (vt MTÜS § 22 lg 1). Seega saab autori arvates ühiste huvide esindamist seostada samuti enamuse vastuvõetud otsus(t)e täitmisega.

Samas ei ole ühiste huvide esindamise igakordseks eelduseks üldkoosoleku otsus. Kohtupraktikast tulenevalt võib ühiste huvide esindamist seostada korteriomanike huvidele vastavate nõuete esitamisega. Näiteks on Riigikohus selgitanud, et korteriühistu liikmete ühiseks huviks võib olla ka elamu küttesüsteemi korrasolek. Juhul, kui korteriomanik rikub teiste korteriomanike õigusi, mis tulenevad korteriomandi mõtteliste osade majandamisest, siis on Riigikohtu arvates KÜS § 2 lg 1 järgi korteriühistul õigus esitada oma nimel hagi korteriomanike rikutud õiguste kaitseks.<sup>39</sup>

Õiguskirjanduses on ühist huvi väljendavaks käitumiseks peetud ka korteriühistu hagi korteriomaniku vastu KOS § 11 alusel kahju hüvitamiseks, samuti hagi esitamist korteriomandi võõrandamiseks KOS § 14 lg 5 alusel.<sup>40</sup>

## 1.2 Liikmed

Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS)<sup>41</sup> § 48 järgi on igal inimesel õigus koonduda mittetulundusühingutesse ja -liitudesse. PS kommentaarid näevad ühinemisvabaduse eesmärgiks üksikisikutele võimaluste andmist oma huvide kaitseks või paremaks teostamiseks ühineda

---

<sup>38</sup> HMKo 2-04-1137, p 26

<sup>39</sup> RKTko 3-2-1-76-04, p 26

<sup>40</sup> Varul, P. AÕS § 72 - Varul, P jt (toim.) Asjaõiguseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014, lk 319.

<sup>41</sup> PS. RT I, 27.04.2011, 2

teistega, moodustades ühingu, mis seisab või tegutseb nende kõigi eest, samuti tagada õigus loodud ühinguga liituda või ühingu tegevuses muul viisil osaleda.<sup>42</sup>

Kommentaari järgi hõlmab ühinemisvabadus ühingu liikmete vabadust ühingusse kedagi liikmeks võtta või sealt välja arvata, samuti kaitseb ühinemisvabadus isiku õigust ühingusse mitte kuuluda, sh ka sealt välja astuda.<sup>43</sup>

Korteriühistu puhul siiski isikute (ühistu liikmete) vabatahtlikust ühendusest rääkida ei saa. Ühistu eristub teistest ühingutest (sh tavapärasest mittetulundusühingust) oma sundliikmelisusega. Sundliikmelisus on seotud sellega, et korteriühistu liikmelisus sõltub korteriomandi omamise faktist, mitte isiku tahtest ühistu liige olla. Sellisele seisukohale võib jõuda KÜS § 5 lg 1 põhjal, kuivõrd antud normi kohaselt loetakse ühistu liikmeteks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud.

KÜS § 5 lg-st 1 saab ka järeldada, et ühistu ja tema liikme vaheline õigussuhe tekib seaduse, mitte tehingu alusel. Kaasa arvatult välistab Riigikohus, et ühingu ja tema liikme vahel on tehinguline õigussuhe.<sup>44</sup>

Tõusetuda võib küsimus, kas sundlik liikmelisus ei ole mitte vastuolus PS §-ga 48. Riigikohus on seda siiski eitanud, selgitades, et korteriühistuseaduse sätete mõtet ja eesmärki silmas pidades ei riku liikmelisuse nõue isiku põhiseaduslikke õigusi. Riigikohus on lisanud, et otsustades omandada korteriomandi elamus, mille haldamiseks on moodustatud korteriühistu, nõustub isik ka liikmelisusega korteriühistus.<sup>45</sup> Autor jagab Riigikohtu seisukohti. Ühistu liikmelisus ei ole n-ö pealesurutud, sest korteriomanikuks saamisest (ja seeläbi ka ühistu liikmeks saamisest) saab isik hoiduda. Iga isik on vaba otsustama, kas ta omandab korteriomandi ühistuga elamus või mitte.

KÜS § 5 lg 1 tulenevalt on korteriühistu liikmeteks *in corpore* korteriomanikud. Liikmelisust sätestavale normile viidates on Riigikohus rõhutanud, et välistatud on korteriühistu, mille liikmeks oleks vaid osa korteriomandite omanikest.<sup>46</sup>

---

<sup>42</sup> Kask, O. PS § 48 lg 1 - Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura 2012, lk 474.

<sup>43</sup> *Ibid.*, lk 475.

<sup>44</sup> RKTko 3-2-1-7-10, p 31

<sup>45</sup> RKTko 3-2-1-153-05, p 13

<sup>46</sup> RKTko 3-2-1-77-11, p 15

Liikmelisust ei mõjuta liikme tahe ühistusse kuuluda või ühistu soov korteriomaniku liikmelisust lõpetada. Sepa kohaselt tuleneb korteriühistu olemusest, et inimene on ühistu liige niikaua kuni ta on korteri omanik. Sepp lisab, et korteriühistu liige ei saa ühistust välja astuda, kui ta ei ole rahul ühistu tegevusega. Samuti ei saa liiget liikmekohustuste mittetäitmisel ühistust välja arvata.<sup>47</sup> Korteriomanike osas on liikmestaatus välistatud vaid korteriühistu enda puhul. Vastavalt sätestab KÜS § 5 lg 4, et korteriühistut ei loeta korteriühistu liikmeks olukorras, kus ühistu ise omandab korteriomandi, mille eseme mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud.

Korteriühistu liikmeskond võib koosneda ka rohkem kui ühe korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikest. Seda saab tuletada kahe KÜS-i normi koostoimest. Esiteks sätestab KÜS § 3 lg 5, et korteriühistu võib asutada ka mitme maja korteriomandite majandamiseks. Teiseks on KÜS § 5 lg 1 järgi korteriühistute liikmeks ka mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud.

Seega juhul kui korteriühistu on moodustatud kahe korteriomanditeks jagatud kinnisasja ühiseks majandamiseks, loetakse mõlema kinnisasja kõiki korteriomanikke selle korteriühistu liikmeteks.

Kui liikmelisuse tekkimise tüüpjuhuks on korteriomandi omandamine, siis seadus sätestab siin ka erandi. Vastavalt KÜS § 5 lg-le 3 loetakse pärandi vastuvõtnud pärija korteriühistu liikmeks astumise ajaks pärandi avanemise päeva. Pärimisseaduse (PärS)<sup>48</sup> § 3 lg 1 järgi avaneb pärand isiku surma korral ning vastavalt PärS § 3 lg-le 1 loetakse pärandi avanemise ajaks pärandaja surmapäev. Kui üldjuhul on ühistu poolt liikmestaatuse tuvastamine võimalik kinnistusraamatu kannete järgi, siis pärimisel ei ole liikmelisus tekkimise aluseks mitte kandemuudatused kinnisturaamatus, vaid pärandi avamise fakt. Autor on seisukohal, et kuivõrd pärija liikmestaatuse tekkimine ei ole seotud kandemuudatusega kinnisturaamatus, vaid pärandi vastuvõtmisega, piisab liikmelisuse tõendamiseks notari poolt väljastatud pärimistunnistusest. Antud seisukohta toetab pärimistunnistusele omistatud tõenduslik väärtus. Riigikohus on nimelt selgitanud, et pärimistunnistus ei lõpeta ega tekita omandiõigust, kuid pärimistunnistusega on võimalik tõendada õigust, mis pärijal juba olemas on.<sup>49</sup>

KÜS § 5 lg 5 näeb ette, et kui korteriomand kuulub mitmele omanikule, võetakse korteriühistu liikmeks üks omanikest vastavalt nendevahelisele kirjalikule kokkuleppele. Antud norm tekitab küsimuse, kas kaasomanike puhul on seadusandja soovinud liikmelisuse tekkimise alused

<sup>47</sup> Sepp, H. Apartment Co-operatives and the Apartment Co-operatives Act. *Juridica International* 1996/I, p 91.

<sup>48</sup> PärS. RT I, 29.06.2014, 10

<sup>49</sup> RKTko 3-2-1-125-07, p 16



siduda kaasomanikevahelise kokkuleppega. Autor on seisukohal, et puudub mõistlik ja põhjendatud selgitus, miks tuleb eristada korteriomannikke sõltuvalt sellest, kas nad on korteriomandi ainuomanikeks või kuulub korteriomand mitmele isikule ühiselt.

Liikmelisuse tekkimise alused peaksid olema õigusselged ja võimalikult ühetaolised. KÜS § 5 lg-st 1 tuleneb liikmelisuse tekkimise fundamentaalne alusnorm. Kui seaduse üldreegel seostab liikmelisuse omandiõigusega (korteriomandiga), siis ei oleks autori arvates seaduse mõttega kooskõlas liikmelisuse tekkimise aluste sidumine võlaõiguslike kokkulepete sõlmimisega.

Riigikohus on eelnevast veel kaugemale läinud, leides, et KÜS § 5 lg 5 eesmärgiks on lahendada küsimus, kellel on korteriühistu üldkoosolekul hääleõigus, kui korteriomand on mitme isiku kaasomandis, kuivõrd KÜS § 11 lg 1 kohaselt annab korteriühistu liikmete üldkoosolekul iga korteriomand ühe hääle, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti, ning KÜS § 10<sup>1</sup> kohaselt võib üldkoosolekul osaleda ja hääletada korteriühistu liige.<sup>50</sup>

Osutatud seisukohtade järgi ei vii kaasomanike tegevusetus (liikmelisuse kokkuleppe puudumine) selleni, et neid ei saa käsitleda ühistu liikmetega. Tegevusetusega piiraksid korteriomannikud üksnes enda hääleõiguse realiseerimist korteriühistu üldkoosolekul.

Kui lugeda liikmelisuse kokkuleppe sõlmimist liikmelisuse tekkimise aluseks, võib jõuda äärmuslike näideteni. Näiteks selleni, et korteriühistul kui juriidilisel isikul ei ole üldse liikmeid, kui elamu kõikidel korteriomanditel on mitu omanikku ja puuduvad kaasomanikevahelised kokkulepped. Autori hinnangul ei saa eeldada, et seadusandja on tahtnud kaasomanike kokkuleppe regulatsiooniga KÜS § 5 lg 1 sätestatud üldreeglit devalveerida.

Sarnaselt liikmelisuse tekkimisega on ka liikmelisuse lõppemine seotud omandikeskse lähenemisega.

KÜS § 5 lg 2 järgi loetakse korteriühistusse kuuluva korteriomanniku korteriomandi võõrandamisel omandaja korteriühistu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päeva. Seega ühe isiku omandiõiguse tekkimisel ja liikmeks saamisel lõppeb korteriomandi võõrandaja liikmelisus. Asjakohaselt on Riigikohus välja toonud, et on ühistuid, kuhu kuulumine on seotud mingi vara (korteriomandi, põllumajandusliku maatüki vms) omamisega ja

---

<sup>50</sup> RKTko 3-2-1-124-10, p 19

majandamisega ning on ühistu liikmele seega majanduslikult oluline. Isikul, kellel sellist vara enam ei ole, ei pea Riigikohtu arvates olema ka õigust sellisesse ühistusse kuuluda.<sup>51</sup>

Korteriomandi võõrandamise korral toimub korteriühistu liikme vahetumine, mis ei sõltu korteriomandi võõrandaja või omandaja tahtest ega ka korteriühistu otsustest. Sellest tulenevalt ei saa korteriomandi võõrandanud isik jääda korteriühistu liikmeks ka siis, kui ta on sellekohase kokkuleppe teinud kinnistusraamatusse kantud korteriomandi omandanud isikuga. KÜS § 5 lg 1 näeb ette, et teised isiku peale korteriomaniku ei saa olla korteriühistu liikmed. Viidatud KÜS-i säte koostoimes tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS)<sup>52</sup> §-ga 87 toob kaasa sellise kokkuleppe tühisuse. TsÜS § 87 järgi on seadusest tuleneva keeluga vastuolus olev tehing tühine, kui keelu mõtteks on keelu rikkumise korral tuua kaasa tehingu tühisus, eelkõige juhul, kui seaduses on sätestatud, et teatud tagajärg ei tohi saabuda.

Autori arvates tagab liikmelisuse seostamine kandemuudatustega kinnistusraamatus õigusselguse ja vähendab ühistusisest bürokraatiat. Kinnistusraamatu kannete järgi on tuvastatav liikme nimi ja liikmeks saamise kuupäev. Ka ei eelda kinnistusraamatu kandega seostatav liikmelisuse tekkimine bürokraatlikku vastuvõtmismenetlust. Siinkohal on võrdluseks kohane välja tuua, et tavapäraustes mittetulundusühingutes on liikmelisuse tekkimise eelduseks ühingu organi heakskiitev otsus.

Liikmelisusega kaasnevad liikmele mittevaralised õigused. Mittevaraliste õiguste koosseisu kuuluvad nn organiõigused – õigus teabele, õigus vastuvõetud otsuste suhtes eriarvamusele jääda, õigus juhtorgani koosolekul osaleda ja hääletada jne.<sup>53</sup> Korteriühistu liikmed juhivad ühistu tegevust oma otsustega. Otsuste vastuvõtmine on eelkõige kahe organi (üldkoosolek ja juhatus) pädevuses.

### **1.3 Organid**

Juriidiline isik (sh korteriühistu) saab tegutseda üksnes füüsiliste isikute kaudu.<sup>54</sup> Arumäe märgib, et konkreetse organisatsiooniga seotud inimesed ei toimeta suvaliselt ja läbisegi, vaid nende tegevus on struktureeritud erinevatesse organitesse. Seetõttu saabki öelda, et juriidilise

---

<sup>51</sup> RKTko 3-2-1-65-03, p 29

<sup>52</sup> TsÜS. RT I, 13.03.2014, 103

<sup>53</sup> Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. Tallinn: Juura 1998, lk 66.

<sup>54</sup> RKKko 3-1-1-137-04, p 14.3

isiku tegevus väljendub juriidilise isiku organi tegevuse kaudu, täpsemalt tema organi liikmete tegevuse kaudu.<sup>55</sup>

Seega on korteriühistu käibes osalemiseks ja tema tahte kujundamiseks vajalik organite olemasolu. TsÜS § 31 lg 1 kohaselt on eraõigusliku juriidilise isiku organiteks üldkoosolek ja juhatus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Sarnaselt näeb MTÜS mittetulundusühingu organitena ette liikmete üldkoosoleku (MTÜS § 18 lg 1) ja juhatuse (MTÜS § 26 lg 1).

Saksa õiguskirjanduses on välja toodud, et üldkoosolekut saab pidada tahtekujundusorganiks, juhatust aga tegutsemisorganiks.<sup>56</sup> Autori arvates on selline lähenemine ülekantav ka ühistulise tegevusele. Nimelt on üldkoosoleku pädevuses võtta vastu ühistu jaoks olulisemad otsused. Otsuste täitmist planeerib ja koordineerib edasi juba ühistu juhatus.

Korteriühistu kahele peamisele organile (juhatus, üldkoosolek) täiendavalt võib ühistu enda põhikirjas ette näha, et teatud tehingute tegemiseks määratakse lisaks juhatusele muu organ, mille pädevus ja moodustamise kord nähakse ette samuti põhikirjas (vt MTÜS § 31).

Eeltoodust tulenevalt võib ühistu organid liigitada kolmeks: a) kõrgeim organ (üldkoosolek); b) juhtorgan (juhatus); c) muu organ (nt volikogu). Käesoleval juhul piirdub autor üldkoosoleku ja juhatuse käsitlusega, sest muud organid korteriühistutes valdavalt puuduvad. Juhatuse ja üldkoosoleku kohta on muuhulgas väljendatud, et antud organeid saab lugeda juriidilise isiku struktuuriosadeks, olemata seejuures iseseisvaks subjektiks.<sup>57</sup>

### 1.3.1 Üldkoosolek

Korteriühistu kõrgeimaks organiks on liikmete üldkoosolek (MTÜS § 18 lg 1). KÜS § 10<sup>1</sup> kohaselt võib üldkoosolekul osaleda ja hääletada korteriühistu liige või tema esindaja. Seega on korteriühistu kõrgeima organi liikmeteks *in corpore* kõik korteriühistu liikmed.

MTÜS § 18 lg 2 tagab üldkoosolekule laia otsustuspädevuse, sätestades, et üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõikides mittetulundusühingu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud juhatuse või mittetulundusühingu muu organi pädevusse. Üldkoosoleku pädevuse võib tinglikult jaotada kahte kategooriasse. Esiteks otsustab üldkoosolek MTÜS § 19

---

<sup>55</sup> Arumäe, U. Organisatsiooni ja juhtimise õiguslik korraldus. Tallinn: Juura 2013, lk 177.

<sup>56</sup> Hüffer, U. Aktiengesetz: Beckliche Kurzkommentare. München: C.H. Beck 2004, 6. Auflage, Band 53.6 § 118, I, Rn 3-4.

<sup>57</sup> Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku organi liikmete õigussuhted. Juridica 2010/VII, lk 482.

lg 1 sätestatud organisatsioonilisi küsimusi. Teiseks otsustab üldkoosolek küsimused, mis seostuvad ühistu tegevuseesmärkidega.

Organisatsiooniliste küsimuste osas on MTÜS § 19 lg-st 1 tulenevalt üldkoosoleku pädevuses: a) põhikirja muutmine; b) juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine; c) volinike valimine ja tagasikutsumine; d) juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine; e) majandusaasta aruande kinnitamine; f) mittetulundusühingu lõpetamise, ühinemise ja jagunemise otsustamine.

Eelloetletu puudutab ühinguõiguslikult olulisemaid küsimusi. Nende küsimuste otsustuspädevus on piiratud üldkoosolekuga. Üldkoosolekul puudub õigus delegeerida MTÜS § 19 lg-s 1 sätestatud küsimuste otsustamist mõnele teisele organile. Üleandmise keelu eesmärgiks on tagada õiguskindlus ja -selgus eri organite pädevuse ja üleannete jaotuse osas.<sup>58</sup>

Siiski ei ole mittetulundusühingute puhul õiguste üleandmise keeld absoluutne. Vastavalt MTÜS § 25 lg-le 1 võib põhikirjaga ette näha, et üldkoosoleku ülesandeid täidab põhikirjaga määratud ulatuses mittetulundusühingu liikmete poolt ja nende seast valitud volinike koosolek. Osutatud norm tõstatab küsimuse, kas volinike koosolekule võib põhikirjaliselt anda õiguse otsustada ühistu tegevuse seisukohalt olulisemaid küsimusi (nt põhikirja muutmine, juhatuse liikmete valimine, majandusaasta aruande kinnitamine jne). Sellisesse võimalusse tuleks eitavalt suhtuda. Vastasel juhul võib üldkoosolek muutuda teisejärguliseks ja tähtsusetuks organiks. Autor on seisukohal, et volinike koosoleku pädevusse võib põhikirjaliselt anda mõne spetsiifilise küsimuse lahendamise (nt sisekorraeskirja kinnitamine, ehitushankele kvalifitseerunud isikute kinnitamine), küll aga mitte MTÜS § 19 lg 1 punktides 1 kuni 6 sätestatud küsimuste otsustamise. MTÜS § 25 lg 1 mõte ei ole autori arvates üldkoosolekut kui kõrgeimat organit välistada, vaid tema tegevust volinike koosoleku kaudu toetada.

Isegi siis kui põhikirjaliselt on MTÜS § 19 lg 1 sätestamata küsimustes põhikirjaline otsustuspädevus antud mõnele teisele ühistu organile, on võimalik üldkoosoleku poolt organitevahelist pädevusjaotust muuta. Köhler leiab, et üldkoosolekul on nn kompetentsikompetents: ta võib otsustada oma õigusi tugevdada, samal ajal kui juhatuse seda teha

---

<sup>58</sup> Varul, P. TsÜS § 31 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 109.

ei või.<sup>59</sup> Õiguste tugevdamine on tagatud üldkoosolekule omistatud õigusega põhikirja muuta, s.t põhikirja muutmise saab üldkoosolek võtta näiteks juhatuselt teatud küsimuste otsustuspädevuse.

Organisatsiooniliste küsimuste kõrval, võtab üldkoosolek vastu ühistu tegevuseesmärkidega seotud otsuseid. Riigikohus on rõhutanud, et korteriühistu üldkoosoleku otsusega saab KÜS § 13 lg 4 kohaselt kõikidele liikmetele kohustuslikult otsustada üksnes elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajaliku toimingute tegemist ja majandamiskulude kandmist.<sup>60</sup>

KÜS § 13 lg 4 kohaselt on korteriühistu otsused elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud. Autor leiab, et elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalikke toiminguid konkretiseerib KÜS § 15<sup>1</sup> lg 2, mille kohaselt loetakse eluruumi hoolduseks töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondi käigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Riigikohtu järgi tuleb KÜS § 15<sup>1</sup> lg 2 kolmandat lauset arvestades KÜS § 13 lg-t 4 tõlgendada selliselt, et üldkoosolek võib häälteenamusega otsustada ka kulutuste tegemise elamule, mida võib pidada kasulikeks TsÜS § 63 p 2 mõttes.<sup>61</sup>

Hooldus- ja remonttöödega seotud kulutusi saab KÜS § 15<sup>1</sup> lg 1 tähenduses pidada majandamiskuludeks. Majandamiskulude määramise pädevus on üldkoosolekul. Riigikohus on selgitanud, et KÜS § 15<sup>1</sup> lg 1 p-s 1 on imperatiivselt sätestatud, et ainult korteriühistu liikmete üldkoosolek omab õigust otsustada, mis liiki kulutusi võib ühistu majandamiskuludena teha. Riigikohtu arvates puudub näiteks ühistu juhatusel volitus otsustada, missuguste majandamiskulutuste hüvitamist korteriühistu liikmetelt nõuda.<sup>62</sup>

Üldkoosoleku võimalusi majandamiskulude koosseisu määrata piirab korteriühistu eesmärk. Riigikohus on välistanud majandamiskulude koosseisust kulutused, mis on küll kõigi/enamiku korteriomanike huvides, kuid ei ole seotud nende kaasomandis oleva ehitise või maatükiga.

---

<sup>59</sup> Köhler, H. Tsiviilseadustik. Üldosa. Tallinn: Juura 1998, lk 69.

<sup>60</sup> RKTko 3-2-1-163-13, p 11

<sup>61</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 28

<sup>62</sup> RKTko 3-2-1-89-13, p 12

Kantud kulutused ja osutatud teenused peavad olema seotud korteriühistu eesmärgiga, st korteriomanike kaasomandis oleva ehitise ja maatüki majandamisega.<sup>63</sup>

Vormiliselt fikseeritakse liikmetelt sissenõutavate kulude koosseis majandustegevuse aastakavas. Kolleegium on selgitanud, et korteriühistu liikmete üldkoosolek võib otsustada KÜS § 15 lg 1 p 1 ja KÜS § 15<sup>1</sup> lg 1 alusel koguda liikmetelt majandamiskuludena kindlaksmääratud igakuiste tariifide alusel raha lisaks juba teada olevate (majandustegevuse aastakava järgi otsustatud) kulutuste katmisele ka ettenägematuteks juhtudeks. Samuti on Riigikohtu arvates korteriühistu majandustegevuse aastakavas võimalik ette näha ka seda, et majandamiskulusid ei kaeta korteriühistu liikmete igakuiste maksete arvel (arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta), vaid nõutakse iga kord sisse korteriühistu liikmetelt. Lisaks saab üldkoosolek majanduskavas kinnitada varasemalt kantud, kuid eelmises majandustegevuse aastakavas mitteettenähtud kulutused.<sup>64</sup>

Eelnevast tulenevalt lahendab üldkoosolek organisatsiooniga seotud fundamentaalsed küsimused (MTÜS § 19 lg 1) ja määrab ühingu majandusaasta tegevussuunad ning selleks vahendite kogumise.

Ühistu tegevusega seotud küsimuste otsustamiseks võib majandusaasta kestel üldkoosolekuid korduvalt kokku kutsuda. Õiguskirjanduses on majandusaasta kestel läbiviidavaid üldkoosolekuid liigitatud korralisteks ja erakorralisteks. Davies'i järgi toimuvad erakorralised koosolekud kord aastas ning kõiki teisi koosolekuid saab pidada erakorralisteks üldkoosolekuteks.<sup>65</sup> Mittetulundusühinguõigus vastavat jaotus ette ei näe. Samas on aga praktikas ühistute poolt omaks võetud lähenemine, et koosolekuid, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne ja majandustegevuse aastakava nimetatakse korralisteks koosolekuteks, kõiki teisi aasta kestel korraldatavaid koosolekuid aga erakorralisteks koosolekuteks.

Kokkuvõtvalt võib nentida, et üldkoosolek täidab ühistu tegevuses esmajärgulist rolli. Üldkoosolekut on nimetatud ka sisehaldusfunktsiooni täitvaks ja nõuandvaks organiks, kelle otsuseid viib ellu esindusorgan (juhatus).<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> RKTko 3-2-1-163-13, p 12

<sup>64</sup> RKTko 3-2-1-89-13, p 11

<sup>65</sup> Davies, P. L. Gower & Davies' Principles of Modern Company Law. 7th ed. London: Sweet & Maxwell 2003, lk 346.

<sup>66</sup> Edwards, V. EC Company Law. Oxford: Clarendon Press 1999, p 34.

### 1.3.2 Juhatus

Sarnaselt teistele eraõiguslikele juriidilistele isikutele, peab ka korteriühistul olema juhatus. Juhatuse määramise kohustus tuleneb MTÜS § 26 lg-st 1, mis näeb ette, et mittetulundusühingul peab olema juhatus, mis ühingut juhib ja esindab.

MTÜS § 31 lg 1 kohaselt võib põhikirjaga ette näha, et teatud tehingute tegemiseks määratakse lisaks juhatusale muu organ, mille pädevus ja moodustamise kord nähakse ette põhikirjas. MTÜS § 31 lg-s 1 sätestatud muule organile juhtorgani staatust omistada ei saa, sest TsÜS § 31 lg 2 sätestab ammendavalt eraõigusliku isiku juhtorganid. Kuna MTÜS ei näe mittetulundusühingu juhtorganina ette nõukogu, on juhatus ainsaks ühistu juhtorganiks.

Riigikogu poolt 19.02.2014 vastu võetud korteriomandi - ja korteriühituseadus (KrtS)<sup>67</sup> sisaldab siiski teatud minetusi võrreldes kehtiva seadusega. Nimelt ei pea vastuvõetud KrtS § 24 lg 3 kohaselt olema korteriühistul juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt juhivad ja esindavad juhatuse puudumisel korteriomaniikud korteriühistut ühiselt. Seega seaduse jõustumisel 01.01.2018 on võimalik ühistu juhtimine kahe organi (juhatus, üldkoosolek) või ühe organi (üldkoosolek) poolt. Isegi juhul, kui ühistul juhatust ei ole, ei mõjuta see juhtimisfunktsioonide täitmist, sest seadusega on loodud n-ö ühise juhtimise mudel - ühistut esindavad ja juhivad kõik omanikud ühiselt. Juhatuse valimise valikuvabadust on muuhulgas põhistatud sellega, et riikliku sunni ähvardusel ei ole kohane nõuda juhatuse liikmeks olemist, kui varasemalt on ühise omandi valitsemisega saadud hakkama ka ilma valitsejata.<sup>68</sup>

Kehtiv õigus ei määra ühistule ette konkreetset juhatuse liikmete arvu. MTÜS § 26 lg 1 sätestab paindlikult, et mittetulundusühingu juhatus võib koosneda ühest liikmest (juhataja) või mitmest liikmest. Seega annab MTÜS igale ühistule võimaluse arvestada enda eripäradega ja vastavalt sellele juhatuse liikmete arv määrata. Sarnaselt on erialakirjanduses rõhutatud, et juhatuse liikmete arvulise koosseisu peaks ette nägema iga konkreetse ühingu siseotsused.<sup>69</sup>

Ühistu juhataja või juhatuse liikmed ei pea ise olema ühistu liikmed. See on võimalik eelkõige juhtudel, kus ühistu ei ole põhikirjaliselt seadnud juhatuse liikmeks kandideerimise tingimuseks korteriühistu liikmelisust.

---

<sup>67</sup> KrtS. RT I, 13.03.2014, 3

<sup>68</sup> Riigikogu. Korteriomandi-ja korteriühituseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri. Arvutivõrgus: [www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud](http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud) (22.01.2015)

<sup>69</sup> Morse, G. *et al.* Charlesworth's Company Law. 17th ed. London: Sweet & Maxwell 2005, p 270.

MTÜS § 26 lg 1 kohaselt esindab ja juhib ühingut juhatus. Antud normist tuleneb ühistu juhatusele kaks põhilist funktsiooni, milleks on: korteriühistu esindamine ja juhtimine.

Korteriühistu juhtimine on suunatud ühistu sisemistele suhetele, esindamine aga välistele suhetele. Käerdi on välja toonud, et väliste suhete all saab mõelda esindamise puhul eelkõige suhteid, mis tekivad esindataval ja esindajal kolmanda isikuga, kellega või kelle suhtes esindaja vahendusel tehing tehakse. Väliste suhete puhul saab eristada kaheliigilisi suhteid: a) suhted, mis eelnevad tehingu tegemisele; b) suhted, mis tekivad tehingu tegemise tagajärjel.<sup>70</sup>

Saksa AktG annab juhatusele õiguse ühingut esindada üksnes kollektiivorganina, st seadusejärgselt on juhatuse liikmetel ühine esindusõigus. Individuaalne esindusõigus tuleb juhatuse liikmetele seetõttu anda kas põhikirjas või juhatuse otsusega.<sup>71</sup> Erinevalt Saksa õigusest ei kehtesta siseriiklik ühinguõigus seadusega juhatuse liikmetele ühist esindusõigust. MTÜS § 27 lg 1 järgi on iga mittetulundusühingu juhatuse liige õigustatud ühingut välissuhetes esindama. Lähtudes MTÜS § 27 lg-st 2 rakendub ühine esindusõigus ainult juhul, kui ühistu on põhikirjaliselt selle ette näinud.

MTÜS § 19 lg 1 p 2 sätestab imperatiivselt, et juhatuse liikmed määrab ja kutsub tagasi üldkoosolek. Võrreldes siseriikliku õigusega annab Saksa ühinguõigus juhatuse liikmete valimisele avaramad võimalused. Näiteks on Saksamaa osühingu puhul võimalik põhikirjas määrata, et juhatuse liikmed valib mõni muu ühingu organ.<sup>72</sup>

Õigussuhe ühistu ja juhatuse liikme vahel tekib seaduse alusel, kui pooled on seda vastastikku aktsepteerinud. Vastavalt MTÜS § 28 lg-le 1 on juhatuse liikmeks määramiseks vajalik tema nõusolek. MTÜS § 19 lg 1 p 2 kohaselt määratakse juhatuse liige üldkoosoleku otsusega. Seega muutub õigussuhe juhatuse liikme ja ühistu vahel kehtivaks eelosutatud normides ettenähtud tingimuste täitmisel. Autor lisab, et juhatuse liikme nõusolekut ei saa eeldada ühistu ja juhatuse liikme vahelise õigussuhte lõpetamisel. Vastasel juhul muutuks sisutuks MTÜS § 28 lg 2, mille kohaselt võib üldkoosoleku otsusega juhatuse liikme, sõltumata põhjusest, tagasi kutsuda.

Kohtupraktikas on sedastatud, et juhatuse liikme õigussuhe ühinguga on oma olemuselt lepingusarnane võlaõiguslik suhe, pooltel on suhtest tulenevalt nii võlaõiguslikud õigused kui

<sup>70</sup> Käerdi, M. Sise- ja välissuhete eristamine esindusõiguse teostamisel, *Juridica* 2010/VII, lk 518.

<sup>71</sup> Cahn, A., Donald, D.C. *Comparative Company Law*. Cambridge: Cambridge University Press 2010, p 315.

<sup>72</sup> Michalski, L. *Kommentar zum Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz)*. München: C. H. Beck 2010, § 6, Rn 44.



kohustused. Riigikohtu arvates saab sellele suhtele kohaldada käsunduslepingule sätestatud.<sup>73</sup> Autor rõhutab, et õigussuhe ühistu ja tema juhatuse liikme vahel ei teki siiski sõlmitud lepingu alusel, vaid otsustusprotsessi käigus juhatuse liikme valimisel. Lepinguga üksnes konkretiseeritakse käsundussuhte tingimusi.

Kuigi kohtupraktika on omistanud ühingu ja juhatuse liikme vahelisele suhtele käsundussuhte tunnused, puudub positiivses õiguses selle kohta otsene viide. Vastupidiselt on näiteks Saksa tsiviilseadustiku (*Bürgerliches Gesetzbuch*)<sup>74</sup> § 27 lõikes 3 sätestatud, et juhatuse juhtimistegevusele kohaldatakse käsundi kohta kehtivaid sätteid.

MTÜS § 26 lg 1 järgi võib ühistu olla üks juhatuse liige (juhataja) või mitu liiget. Peamine erinevus kollegiaalse ja juhataja-põhise tegutsemise vahel seisneb organi koosolekutes ja otsuste vastuvõtmises. Vastupidiselt mitmeliikmelisele juhatusele, ei korralda üks juhatuse liige (juhataja) juhatuse koosolekuid. Samuti ei võta juhataja vastu otsuseid. Riigikohus on juriidilise isiku organi otsust käsitlenud mitmepoolse tehinguna TsÜS § 67 lg 2 kolmanda lause mõttes.<sup>75</sup> Osutatud sätte järgi on mitmepoolse tehingu tegemiseks vajalik kahe või enama isiku tahteavaldus. Seega vastab juhatuse otsus vähemalt kahe isiku tahteavaldusele, mida juhatajal ei ole võimalik saavutada.

Analoogselt teiste eraõiguslike juriidiliste isikutega, saab ka ühistu juhtorgani kohustusi liigitada. Tiiveli arvates võib juhtorgani liikmete kohustused nende olemusest tulenevalt jagada üldisteks, põhilisteks (nt tegevuse juhtimine, planeerimine, järelevalve, esindamine) ja spetsiifilisteks (nt põhikirjast ja/või juhatuse liikme lepingust tulenevad).<sup>76</sup>

Riigikohtu järgi võivad korteriühistu juhatuse liikme kohustused tuleneda seadusest, ühistu põhikirjast, üldkoosoleku otsustest ja muudest poolte vahel sõlmitud kokkulepetest. Kohus lisab, et kõige üldisema kohustuse näeb juriidilise isiku juhatuse liikme jaoks ette TsÜS § 35, mille kohaselt peavad juriidilise isiku juhtorgani liikmed oma seadusest või põhikirjast tulenevaid kohustusi täitma juhtorgani liikmelt tavaliselt oodatava hoolega ja olema juriidilisele isikule lojaalsed.<sup>77</sup>

---

<sup>73</sup> RKTko 3-2-1-41-05, p 18

<sup>74</sup> BGBl. I S. 42, S. 2909; 2003 I S. 738

<sup>75</sup> RKTko 3-2-1-157-10, p 12

<sup>76</sup> Tiivel, T. Äriühingu juhtorgani liikme hoolsuskohustus. *Juridica* 2005/ IX, lk 621.

<sup>77</sup> RKTko 3-2-1-169-14, p 13

Ühistu juhatuse seadusest tulenevate kohustustena võib nimetada raamatupidamise korraldamise kohustust (MTÜS § 35), majandustegevuse aastakava ja majandusaasta aruande koostamise kohustust (KÜS § 15), liikmetele teabe andmise kohustust (MTÜS § 28 lg 5), üldkoosoleku kokkukutsumise kohustust (MTÜS § 20 lg 2) ning järelevalve võimaldamist (MTÜS § 34 lg 2).

Seega koordineerib ja planeerib korteriühistu majandustegevust juhatus. Sama organ koostab majandustegevuse aastakava ja kutsub selle kinnitamiseks kokku üldkoosoleku. Et planeeritud tegevused realiseeruksid, on oluline, et üldkoosoleku otsused oleksid formaalselt ja materiaalselt õiguspärased.

## 2. Üldkoosoleku otsus ja selle vaidlustamine

Üldkoosolek kui ühistu kõrgeim organ suunab oma otsustega ühistu majandustegevust. Tagamaks stabiilset majandustegevust peavad ühingu otsused olema formaalselt ja materiaalselt õiguspärased. Otsuse formaalne õiguspärasus eeldab koosoleku kokkukutsumise nõuete järgmist. Materiaalne õiguspärasus aga otsuse olemuse vastavust õigusnormidele.

Lisaks otsuste vastuvõtmist puudutavatele nõuetele, täidab seadus liikme(t)e kaitsefunktsiooni, andes alused õigusvastased otsused kohtus vaidlustada. On avaldatud arvamust, et võimalus vaidlustada juriidilise isiku otsuseid on liikme üheks olulisemaks õiguskaitse viisiks. Sellest tulenevalt on üldkoosoleku otsuste vaidlustamiseks kehtivas õiguses sätestatud täiendavad ning osalt erinevad õiguslikud alused, võrreldes muude tehingute (ning õigustoimingute) vaidlustamise (kehtetuks tunnistamise) ning tühisusega.<sup>78</sup>

### 2.1 Üldkoosoleku otsus

Pärna on leidnud, et otsuste vastuvõtmine on valitsemise instrument, mistõttu omab olulist kaalu otsuste langetamise mehhanism, eelkõige kuidas kuulub omanikele hääleõigus ja millal on üldkoosolek otsustusvõimeline.<sup>79</sup> Autor jagab antud seisukohta, sest tulenevalt ühistu organisatsioonilisest ülesehitusest ei ole ühingu võimalik juhtida muul viisil kui läbi organi otsustusprotsessi.

Kehtivate otsuste saamiseks on ühistul vaja täita mitmed tingimused. Esmalt tuleb järgida kvooruminõude täitmist ja seejärel konkreetse otsuse vastuvõtmisega seotud hääletamisnõudeid.

Riigikohus on juhtinud tähelepanu sellele, et kuna KÜS ei näe üldkoosoleku kvooruminõude jaoks ette erireegleid, kohaldatakse korteriühistu kvoorumile KÜS § 1 lg 2 alusel MTÜS-is sätestatud. Samas asjas selgitas kohus, et kvoorum on juriidilise isiku üldkoosolekul osalevate või esindatud liikmete või häälte arv, mis on vajalik selleks, et koosolekut saaks lugeda otsustusvõimeliseks.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Ots, M. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse tühisus ja kehtetus. *Juridica* 2001/IV, lk 234.

<sup>79</sup> Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 57.

<sup>80</sup> RKTko 3-2-1-16-13, p 10

Kvooruminõue määratakse põhikirjas, kuid selle kohta imperatiivset normi seadusest ei leia. Vastavalt näeb MTÜS § 20 lg 1 ette, et mittetulundusühingu põhikirjas võib sätestada, kui suure osa mittetulundusühingu liikmete osavõtul on üldkoosolek otsustusvõimeline ning millises korras kutsutakse uus üldkoosolek kokku sel juhul, kui üldkoosolekul ei osalenud nõutav arv mittetulundusühingu liikmeid. Seega tulenevalt asjaolust, et MTÜS ei näe ühistu üldkoosoleku jaoks ette konkreetset kvooruminõuet, vaid jätab selle ühingu enda määrata, sõltub kvooruminõude aktuaalsus sellest, kuidas on ühistu oma põhikirja sisustanud. Sarnaselt siseriiklikule õigusele, jätab ka näiteks Hollandi tsiviilseadustik (*Burgerlijk Wetboek*) § 5: 112 kvooruminõude määramise (sh häälte jaotuse alused) ühingu enda otsustada.

Riigikohus on leidnud, et otsuste hilisem heakskiitmine ei tähenda, et isiku saaks lugeda koosolekul osalejaks ja koosoleku otsustusvõimeliseks – üldkoosoleku otsuse hilisem heakskiitmine ei muuda üldkoosolekut tagantjärele otsustusvõimeliseks. Samuti toonitab kohus, et kuivõrd korteriühistu üldkoosoleku otsus võetakse vastu hääletamise teel ning üldkoosoleku otsus jõustub selle tegemise ajast, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti, on oluline koosoleku toimumise ajal kohalolev kvoorum.<sup>81</sup>

Seega võib öelda, et kui üldkoosoleku alguseks põhikirjas määratud kvoorumit tagav liikmete osakaal puudub, ei saa kvooruminõuet täita otsuste hilisema heakskiitmisega.

Põhikirjalised otsustusvõimelisuse tingimused peaksid justkui teenima ühingu liikmete huve selles, et kaitsta liikmeskonna enamust väiksearvulise liikmetegrupi poolt tehtavate otsuste eest. Autor peab siiski otstarbekaks otsustusvõimelisuse piiranguid mitte põhikirjas sätestada. Koosoleku teavitamiskohustuse täitmisega on tagatud liikmete informeeritus üldkoosoleku toimumisest. Juhul, kui ühistu liikmed enda õigusi koosolekul osalemisega realiseerida soovi, ei peaks sellega autori arvates kaasnema ühingu juhtimist pärssivate korduvate koosolekute korraldamist.

MTÜS § 20 lg-st 1 tulenevalt on seega kvooruminõude määramine ühistu võimalus mitte aga kohustus. Kvoorum tagab ühingule õiguse otsuseid vastu võtta. Kui põhikirjas puudub kvooruminõue, siis on otsuste vastuvõtmiseks nõutav vähemalt kahe liikme osalemine otsuste vastuvõtmisel. Autori arvates tuleneb selline miinimumnõue üldkoosoleku otsuse õiguslikust eripärast. Nimelt on Riigikohtu seisukohtade järgi üldkoosoleku otsus õiguslikult olemuselt

---

<sup>81</sup> RKTko 3-2-1-38-06, p 11

korteriühistu liikmete mitmepoolne tehing.<sup>82</sup> Õigusteoorias on osutatud, et kõikide tehingute keskmes peab olema vähemalt üks tahteavaldus.<sup>83</sup> Ühistu üldkoosoleku otsuse kui mitmepoolse tehingu jaoks siiski ühest tahteavaldusest (liikme häälest) ei piisa. Mitmepoolsete tehingute tegemiseks on vastavalt TsÜS § 67 lg-le 2 vajalik kahe või enama isiku tahteavaldus. Seega isegi juhul, kui koosolekul osaleb mitu isikut, kuid hääletusprotsessis osaleb poolthäälega ainult üks isik, ei tekita see poolthääl õiguslikke tagajärgi ehk ühistu otsust.

Otsuseid võetakse vastu hääletamise teel. Õiguskirjanduse kohaselt omandab üldkoosoleku otsus kehtivuse tulenevalt selleks õigustatud isikute poolt antud tahteavaldustest, milleks on otsuse suhtes hääl(t)e andmine.<sup>84</sup> Üldkoosolekul hääletamist on peetud liikme peamiseks võimaluseks oma soove ja hoiakuid väljendada.<sup>85</sup>

Juhul, kui otsusena esitatu ei sisalda nõutavas ulatuses õigustatud isikute tahteavaldusi (poolthääli), otsusest rääkida ei saa. Riigikohus viitab, et sellisest olukorrast võib rääkida eelkõige juhul, kui üldkoosoleku otsust ei ole vastu võtnud ühingu liikmed või kui otsuse vastuvõtmist ei ole nõuetekohaselt kindlaks tehtud (dokumenteeritud).<sup>86</sup>

Otsuse olemuse kohta on Riigikohus täiendavalt lisanud, et juriidilise isiku organi otsus kujuneb organi liikmete erinevate tahteavalduste kogumist, mis on suunatud mingi kindla õigusliku tagajärje saavutamisele. Hääle andmine juriidilise isiku organi otsuse tegemisel on TsÜS § 33 lg 1 järgi tahteavaldus ja hääle andmisele kohaldatakse tehingu kohta sätestatud.<sup>87</sup>

Professor Varul on märkinud: „Ilma tahteavalduseta ei saa teha tehingut, tahteavaldus on tehingu tuum“.<sup>88</sup> Antud seisukohta saab laiendada ka otsuste vastuvõtmisele. On üheselt selge, et kui otsusele vajalikul arvul poolthääli ei anta, otsust ei teki. Seega saab öelda, et otsuse tuumaks on liikmete hääled.

---

<sup>82</sup> RKTko 3-2-1-38-06, p 10

<sup>83</sup> Markesinis, B.S. *et al.* The German Law of Obligations. Volume I. The Law of contracts and restitution: A Comparative Introduction. Oxford: Clarendon Press 1997, p 31.

<sup>84</sup> Varul, P. TsÜS § 33 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 118.

<sup>85</sup> Morse, G. Charlesworth's Company Law. 17th ed. London: Sweet & Maxwell 2005, p 337.

<sup>86</sup> RKTko 3-2-1-55-14, p 21

<sup>87</sup> RKTko 3-2-1-157-10, p 12

<sup>88</sup> Varul, P. Tahteavaldus ja selle tegemine. Juridica 2010/VII, lk 497.

Õigusteoorias on asunud seisukohale, et iseseisev hääle ei too üldjuhul kaasa õiguslikku tagajärge, küll aga hääle andmise järgselt koostatud vormi- ja sisunõuetele vastav otsus.<sup>89</sup> Vormi ja sisunõuetele vastavaks muudetakse otsus koosoleku protokolliga koostamisega. MTÜS § 21 lg 6 kohaselt kantakse protokollis üldkoosoleku toimumise aeg ja koht, üldkoosoleku päevakord, hääletustulemused ja vastuvõetud otsused ning muud üldkoosolekul tähtsust omavad asjaolud.

Seega alles seejärel kui otsused on kantud koosoleku protokollis, omavad otsused õiguslikku tähendust. Õiguslikku siduvust omavad ühistu otsused konkreetse ühistu sisesuhetes. Siinkohal on Tiivel välja toonud, et otsus põhineb mitme isiku ühesugustel tahteavaldustel ja on suunatud isikuteühendusele või selle organile, kes omapoolset vastuavaldust ei tee.<sup>90</sup>

Ühesugused tahteavaldused on eelduseks otsuse vastuvõtmiseks. Samas ei ole otsuse vastuvõtmise aspektist relevantne üldkoosolekul osalejate ühetaoline hääletamine. On võetud seisukoht, et otsuse kui mitmepoolse tehingu eripära seisneb eelkõige selles, et tahteavalduste täielik kokkulangemine ei ole vajalik, oluline on enamuse tahe, st tehing loetakse tehtuks ka nende ühingu liikmete suhtes, kes enamuse otsusega ei nõustunud.<sup>91</sup>

Ühinguõiguses kehtib läbiv põhimõte, mis nõuab otsuse vastuvõtmiseks vähemalt hääleteenamuse saavutamist.<sup>92</sup> Mittetulundusühingu otsuste puhul väljendab enamuse nõuet MTÜS § 22 lg 1. Osundatud sätte järgi on üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääleteenamuse nõuet.

MTÜS § 22 lg 1 kohase otsuse vastuvõtmist võivad piirata ühinguõiguslikud ja asjaõiguslikud alused.

Ühinguõiguslike aluste osas saab põhikirjaliselt otsus(t)e vastuvõtmise aluseid seadusega võrreldes karmistada. Näiteks saab põhikirjas otsuse vastuvõtmise tingimuseks seada kõikide liikmete poolthääle. Sellist võimalust tagab MTÜS § 7 lg 2, mille järgi võib põhikirjaga ette näha ka muid tingimusi, mis ei ole seadusega vastuolus.

---

<sup>89</sup> Varul, P. TsÜS § 33 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 118.

<sup>90</sup> Tiivel, R. Sissejuhatus tsiviilõigusesse. Tallinn: Agitaator 2011, lk 78.

<sup>91</sup> RKTko 3-2-1-157-10, p 12

<sup>92</sup> Vutt, A. Dividend Payments and Protection of Minority Shareholders. *Juridica International* 2009/XVI, lk 135.

Otsuste vastuvõtmisel tuleb ka arvestada, et teatud ühinguõiguslikult olulisemate küsimuste lahendamiseks on kehtestatud otsuste vastuvõtmise erireeglid. Näiteks peab KÜS § 4 lg 1 alusel põhikirja vastuvõtmise või muutmise poolt olema rohkem kui pool liikmete häälte üldarvust.

Riigikohus on märkinud, et korteriühistuga valitsetava kortermaja puhul tuleb esmalt hinnata, kas korteriomanike lahendatava küsimuse saab üldse otsustada korteriühistu liikmete üldkoosolek, ning kas otsuse saab teha põhikirjajärgse häälteenamusega või on tegemist kaasomandi kasutamise keskse küsimusega, milleks on vajalik kaasomanike kokkulepe asjaõigusseaduse järgi. Kohus on lisanud, et üldkoosolekul puudub pädevus otsustada häälteenamusega küsimusi, milleks on vajalik korteriomanike kui kaasomanike kokkulepe.<sup>93</sup> Kokkuleppelisi küsimusi aitab määratleda AÕS § 74 lg 1. Viidatud normi kohaselt võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel.

Juhul kui korteriomanikud otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitseb kaasomandit KOS § 8 lg 1 järgi korteriühistu. Riigikohus on rõhutanud, et KOS-ist ja AÕS-ist tuleneva kaasomandi valdamise ja kasutamisega seotud kokkulepped ei ole samastatavad korteriühistu majandustegevustegevusega.<sup>94</sup> Eelnevast järeldub, et ühistu üldkoosoleku otsuste koosseisust tuleb välistada sellised otsused, mis omavad puutumust kaasomandi valdamise ja kasutamisega. Kinnisasja valdamist ja kasutamist reguleerivad omanikud korteriühistu väliselt omavaheliste otsuste ja kokkulepetega.

Korteriühistu saab vastavalt KÜS § 13 lg-le 4 otsuseid vastu võtta üksnes elamu majandamise ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta. Elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalikud toiminguid saab tuletada KÜS § 15<sup>1</sup> lg-st 2. Osutatud sätte kohaselt loetakse eluruumi hoolduseks töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Sama lõike järgi loetakse eluruumi remondiks ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist.

---

<sup>93</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 21

<sup>94</sup> RKTkm 3-2-1-151-10, p 10

Riigikohtu järgi on korteriühistu pädevuses häälteenamusega otsustada nii vajalike kulutuste tegemist TsÜS § 63 p 1 kui ka kasulike kulutuste tegemist TsÜS § 63 p 2 mõttes. Samas möönab kohus, et kõik kulutused peavad mahtuma KÜS § 15<sup>1</sup> järgsete kulude hulka.<sup>95</sup>

TsÜS-i selgituste kohaselt on vajalikud need kulutused, millega säilitatakse eset või kaitstakse eset täieliku või osalise hävimise eest. Hinnangute andmisel, kas kulutused on vajalikud, on oluline kulutuse tegemise ajahetk, st kas konkreetse kulutuse tegemise ajal olid kulutused eseme säilitamiseks vajalikud või neid tegemata oleks eseme säilimine ohtu sattunud. Kommentaaride kohaselt saab kasulikeks pidada aga kulutusi, millega eset oluliselt parendatakse, st kulutused, mille tagajärjel muutub ese paremaks, eseme funktsionaalsus või väärtus suureneb.<sup>96</sup> Näiteks on Riigikohus leidnud, et amortiseerunud küttesüsteemi vahetamist saab vähemalt üldjuhul lugeda vajalikuks kulutuseks TsÜS § 63 p 1 mõttes.<sup>97</sup>

Samas ei pea Riigikohus kaasomandi eseme säilitamiseks vajalike kulutuste tegemiseks korteriühistu otsust oluliseks, selgitades, et vastavad kulud saab kõigi korteriomanike ühisel arvel KOS § 15 lg 2 alusel teha iga korteriomanik. Kuna ühistu eesmärgiks on KÜS § 2 lg 1 järgi mh korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine, tähendab see kolleegiumi arvates korteriühistu jaoks sarnaselt korteriomanikega õigust teha vajalikke kulutusi ka üldkoosoleku otsuseta, st juhatuse otsusel. Viimast eelkõige juhul kui üldkoosoleku kokkukutsumisest tingitud viivitusega suureneks kaasomandi eseme kahjustamise tõenäosus.<sup>98</sup>

Kohtupraktika järgi on üldkoosoleku otsus liikmele täitmiseks kohustuslik alljärgnevate tingimuste täitmisel:

- otsustatud küsimuse lahendamine on korteriühistu pädevuses, st otsustatud on elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajaliku toimingute tegemine või majandamiskulude kandmine;
- küsimuse võis lahendada häälteenamusega;
- otsus on vastu võetud ettenähtud häälteenamusega;

---

<sup>95</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 28

<sup>96</sup> Varul, P. TsÜS § 63 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 210-211.

<sup>97</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 33

<sup>98</sup> RKTko 3-2-1-61-14, p 19



- otsus ei ole tühine, eelkõige kui otsuse vastuvõtnud liikmete üldkoosolekul ei ole rikutud kokkukutsumise korda ja otsus ei ole vastuolus heade kommetega;
- otsust ei ole KÜS § 13 lg 3 alusel kehtetuks tunnistatud.<sup>99</sup>

Juhul, kui ühistu otsus mõnele eelloetletud tingimusele ei vasta, on õigustatud isikul võimalus otsust vaidlustada.

## 2.2 Üldkoosoleku otsuse vaidlustamine

### 2.2.1 Üldised alused

Otsuse vaidlustamisvajadus võib tõusetuda eelkõige juhul, kui otsus on formaalselt või materiaalselt õigusvastane. Otsus on formaalselt õigusvastane näiteks siis, kui otsuse tegemisel on rikutud koosoleku kokkukutsumise nõudeid (nt liiget ei informeeritud koosolekust). Materiaalse õigusvastasusega on tegemist aga siis, kui otsuse olemusest tuleneb tema õigusvastasus (nt otsusega koheldakse liikmeid ebavõrdselt).

Vaidlustamisesemesse kuulub otsus, mitte aga otsusena alusel koostatud muud dokumendid. Näiteks ei saa õigeks pidada ühistu majandamiskulude arve vaidlustamist, jättes seejuures arvete koostamise aluseks olevad otsused vaidlustamata. Arve iseenesest kohustuse tekkimise aluseks ei ole ja seetõttu ei ole liikmel ka selle vaidlustamisega soovitud eesmärki (nt teatud kululiigi osas, kas täielikku või osalist maksevälistust) võimalik saavutada.

Hager on selgitanud, et tehingute vaidlustamine tähendab sisuliselt seda, et ühele poolele antakse õigus, ühepoolset õigussuhet muutva tahteavaldusega tehing tühistada. Vaidlustatavuse eelduseks on seejuures vaidlustamise aluse olemasolu.<sup>100</sup> Sarnaselt lepingulistele suhetele on ühingulises suhtes tagatud ühistu liikmele õigus otsuseid vaidlustada ja sellega ühepoolset ühistuga õigussuhteid muuta.

Õigussuhete muutmisele suunatud vaidlustamise alused on erinevad. Seega on enne otsuse vaidlustamist oluline selgitada, kas ja kui siis milline eluline asjaolu vaidlustamisalusega sobitub. Riigikohtu järgi võib juriidilise isiku puudustega otsus olla kas tühine või kehtetuks

---

<sup>99</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 22

<sup>100</sup> Hager, G. Eraõigus I. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride twinning - koolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn: Justiitsministeerium 2001, lk 44.

tunnistatav.<sup>101</sup> Arvestades kohtu selgitusi, peavad otsuse vaidlustamise tingivad asjaolud langema kokku otsuse tühisuse või kehtetuse alustega. Vaid selliste seoste esiletoomisel on kohtul võimalik kaevatav otsus kehtetuks tunnistada või selle tühisus tuvastada.

Riigikohus on märkinud, et olukorras, kus korteriühistu üldkoosolek oli vastu võtnud ebaseadusliku otsuse, oli korteriühistu liikmetel võimalik kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates pöörduda kohtusse otsuse tühistamiseks. Kohus on lisanud, et juhul kui seadusega vastuolus olevat üldkoosoleku otsust tähtaegselt ei vaidlustata, on see kehtiv ja kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslik.<sup>102</sup>

Eelnevast saab järeldada, et õiguskaitse saavutamiseks on vaja liikmel endal aktiivselt käituda. Pelgalt vastuväidete esitamine ühistu sisesuhetes otsuse kehtivust ei lõpeta. Otsuse kehtivuse saab lõpetada üksnes kohtulahendiga. Alles siis kui otsus on kohtu poolt kehtetuks tunnistatud, on selle toime *ex tunc* peatatud. Siinjuures tuleb aga eristada vaieldavat (kehtetuks tunnistatavat) ostust tühisest otsusest. Aktiivset käitumist eeldavad vaieldavad ehk kehtetuks tunnistatavad otsused. Vaieldavad otsused muudab kohus kehtetuks, tühised otsused on tühised algusest peale. Tühiste ostuste puhul saab kohus üksnes tühisust konstateerida.

Õigusteoorias on otsuste vaidlustamist puudutavalt märgitud, et organi otsusena, mille tühisus on kohtu kaudu vaja tuvastada või mis tuleb kohtu kaudu kehtetuks tunnistada, on käsitatav otsus, mille tegemisega on seotud kvoorumit ületav osa vastava juriidilise isiku organi liikmetest ja/või mille alusel ei ole välistatud õiguslik mõju vastava juriidilise isiku edasisele tegevusele, sh muudatuste tegemine registris.<sup>103</sup> Eelnevast tulenevalt puudub vajadus vaidlustada ühingu otsustena vormistatud otsuseid siis, kui ühistu põhikirjas on otsuste vastuvõtmise tingimuseks seatud kvooruminõude täitmine, kuid kogunenud ja otsuseid vastu võtnud liikmed sellega ei arvestanud. Erialakirjanduses on võetud seisukoht, et sarnastel otsustel ei ole üldkoosoleku otsuse tähendust, kaasa arvatult ei oma need otsused õiguslikku toimet ega vaja vaidlustamist (tühisuse või kehtetuks tunnistamise alustel).<sup>104</sup>

Üldkoosoleku otsuse tühistamiseks ettenähtud kord hõlmab mitmeid nõudeid alates koosolekul osalemisel otsusele vastuväite esitamisest kuni otsuse kohtuliku vaidlustamiseni.

---

<sup>101</sup> RKTko 3-2-1-16-13, p 12

<sup>102</sup> RKTko 3-2-1-53-10, p 15

<sup>103</sup> Varul, P. *et al.* Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012, lk 289.

<sup>104</sup> *Ibid.*, lk 289-290.

TsÜS kommentaaride kohaselt eksisteerib tühistamisõigus selliste tehingute suhtes, mille tegemisel esinenud asjaolude tõttu ei vasta tehing selle teinud isiku tegelikule tahtele, mistõttu on seadusandja pidanud õigustatuks võimaldada isikul, kelle tahtekujundust tehingu tegemisel vastavad asjaolud mõjutasid, vabaneda tehingu tühistamise kaudu seotusest sellega.<sup>105</sup> Siinkohal väärib aga märkimist, et tehingute puhul omab tehingu osapool küll õigust kohtuväliste tahtevaldustega tehingu kehtivust lõpetada, kuid üldkoosoleku otsustele selline võimalus ei laiene. Otsuste kohtulikku kontrolli vajadust on sisustanud ühingu liikmete endi õiguskaitsega. Vuti kohaselt tuleneb kohtuliku kontrolli vajadus asjaolust, et kui tehinguga on reeglina seotud kaks poolt, siis juriidilise isiku sisesuhetes võib osaleda oluliselt enam isikuid, ning kui rakendada otsuste vaidlustamisele tehingute tühistamise korda, võivad ühingu liikmete huvid saada kahjustatud.<sup>106</sup>

Korteriühistu otsustena ei ole vaidlustatavad mitte üksnes üldkoosoleku, vaid ka juhatuse otsused. MTÜS § 24 lg 7 kohaselt saab samas paragrahvis sätestatud korras nõuda ka teiste organite otsuste kehtetuks tunnistamist. Võrreldes organite otsuste vaidlustamise aluseid Saksa ühinguõigusega, nähtub õiguskirjandusest, et Saksamaal on juhatuse otsuste vaidlustamine välistatud.<sup>107</sup> Olenemata sellest, et MTÜS annab aluse juhatuse otsuste vaidlustamiseks, saab töö autor praktilisele kogemusele toetudes väita, et juhatuse otsuste vaidlustamine on ühistutes pigem erandlik. Seda saab põhjendada ilmselt sellega, et juhatuse pädevus kohustusi tekitavate otsuste vastuvõtmisel on piiratud. Juhatuse ülesandeks on eelkõige kõrgeima organi otsuste täitmist korraldada.

Kuivõrd juhatuse otsused töö uurimisesse ei kuulu, jätkab autor üldkoosoleku otsuste vaidlustamisaluste sisulise käsitlusega.

### 2.2.2 Otsuse tühisus

TsÜS § 38 lg 2 näeb ette, et juriidilise isiku organi otsus on tühine, kui see on tagajärjena seaduses otse sätestatud või kui otsus on vastuolus heade kommetega või kui see rikub juriidilise isiku võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või kui selle vastuvõtmisel rikuti oluliselt selleks ettenähtud korda.

---

<sup>105</sup> Varul, P. TsÜS § 90 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 294.

<sup>106</sup> Vutt, A. Äriühingu organi otsuste vaidlustamisega seotud probleeme. *Juridica* 2005/I, lk 54.

<sup>107</sup> Goette, W., Habersack, M., Kalss, S. *Münchener Kommentar zum Aktiengesetz*. München: C. H. Beck, 2011, 3. Auflage, Band 4 § 254 vnr 10.

MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 1 reguleerib erisättena mittetulundusühingute (sh korteriühistu) otsuse tühisust. Antud õigusnormi järgi on üldkoosoleku otsus tühine, kui otsuse teinud üldkoosoleku protokoll ei ole seaduses sätestatud juhul notariaalselt tõestatud või kui otsuse vastuvõtmisel rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, otsus rikub mittetulundusühingu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või ei vasta headele kommetele.

Kohtupraktikast tulenevalt on MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 1 eesmärgiks tuua otsuse tühisus kaasa üksnes oluliste ja osundatud sättes loetletud asjaoludel asetleidnud rikkumistega võrreldavate seaduserikkumiste korral.<sup>108</sup> Tühisuse aluseid selgitades, on Riigikohus täiendavalt leidnud, et tühisuse toovad kaasa eelkõige raskemad sisu- ja protseduurivead, sh sellised vead, mis rikuvad juriidilise isiku liikme õigust saada teada koosoleku toimumisest või mis takistavad oluliselt osalemisõiguse teostamist ning rikuvad õigust olla koosolekul kohal ja hääletada.<sup>109</sup>

Seega võiks otsuse tühisus olla tuvastatav näiteks juhul, kui koosoleku teade on eksitav (teates on märgitud erinevad toimumiskohad) või see ei kajasta asjakohast informatsiooni. Riigikohus on kokkukutsumise korra rikkumiseks pidanud näiteks olukorda, kus üldkoosolekul otsustatakse küsimusi, mis nõuavad põhikirja muutmist, aga üldkoosoleku kokkukutsumise teates pole päevakorra osas märgitud põhikirja muutmist.<sup>110</sup> Rikkumisena on kahtlemata käsitletav ka see, kui korteriühistu liiget koosolekust üldse ei informeerita.

Ka Saksa ühinguõiguse kohaselt on üldkoosolekul vastuvõetud otsused tühised, kui üldkoosolek ei ole nõuetekohaselt kokku kutsutud (kutse ei sisalda vajalikku infot, üldkoosolekust ei ole teavitatud).<sup>111</sup>

Koosolekuga seotud teabekohustuse eiramine ei saa viia selleni, et liikmel puudub kaasamiskohustuse rikkumisel üldse võimalus koosoleku otsust/otsuseid vaidlustada. Riigikohus on toonitanud, et kui asuda seisukohale, et koosoleku kokkukutsumise korra rikkumise ainsaks tagajärjeks on ühingu liikme võimalus esitada kohtusse hagi kolme kuu jooksul otsuse vastuvõtmisest, võib tekkida olukord, kus liikmele koosoleku toimumisest üldse ei teatata ning ilma temata võetakse vastu juhatuse, põhikirja või muud otsused, mis oluliselt riivavad kutsumata jäänud isiku õigusi. Riigikohus lisab, et kui sel juhul hoitaks otsust kolme

---

<sup>108</sup> TlnRnKo 2-09-53316

<sup>109</sup> RKTKo 3-2-1-76-14, p 21

<sup>110</sup> RKTKo 3-2-1-28-11, p 13

<sup>111</sup> Wirth, G. *et al.* Corporate Law in Germany. 2nd ed. München: C.H. Beck 2010, p 138.

kuu jooksul kutsumata isiku suhtes saladuses, ei saaks viimane hiljem otsuse vastu enam midagi teha. Selline käsitus võimaldaks kohtu arvates ühingu liikme sisuliselt täielikult ilma õiguskaitseta jätta, mis aga ei saa olla seadusandja valitud regulatsiooni mõtteks.<sup>112</sup>

Eeltoodud käsitlusest tuleneb, et liikmele tuleb tagada otsuse kehtetuks tunnistamise nõude kõrvale otsuse vaidlustamiseks alternatiivseid lahendusi. Olukorras, kus kehtetuks tunnistamise nõue tuleb esitada kolme kuu jooksul, on tühisuse tuvastamise nõude esitamise võimalus justnimelt selleks alternatiivseks otsuse vaidlustamise võimaluseks, sest tühisuse tuvastamise nõuded on n-õ vabastatud vaidlustamistähtaegadest. Kaebetähtaegadega mitteseotud vaidlustamisalused tagavad seega liikmele õiguskaitse, kui teda koosolekust ja selle päevakorrast ei informeerita.

Kui eespool osutas autor, et tühisuse alused tulenevad MTÜS § 24<sup>1</sup> lg-st 1, siis otsus võib tühine olla ka teistel alustel. Erialakirjanduses on märgitud, et kui otsus on vastu võetud küsimuses, mida saab otsustada vaid kokkuleppega on see tühine, st sellel ei ole soovitud toimet.<sup>113</sup> Riigikohus on rõhutanud, et korteriomanike kokkulepet ei asenda häälteenamusega vastu võetud üldkoosoleku otsused. Kohtu arvates saaks korteriomanike üldkoosoleku otsust käsitada kokkuleppena üksnes siis, kui koosolekul osalevad kõik korteriomanikud ja kõik hääletavad otsuse vastuvõtmise poolt.<sup>114</sup> Teises asjas viitab kohus, et kui tegemist on kaasomandi kasutamise keskse küsimusega, milleks on vajalik kaasomanike kokkulepe AÕS järgi, siis sellist otsust ei tule vaidlustada, lähtuma peab seadusest.<sup>115</sup>

Seega võib otsuse tühisus kaasneda ka juhul, kui ühistu liikmed ei ole arvestanud asjaõiguslike imperatiivsete normidega ning võtavad häälteenamusega vastu otsuseid küsimustes, mis eeldavad asjaõigusseaduse (AÕS)<sup>116</sup> järgi korteriomanike kokkulepet. Korteriomanike kokkuleppeks saab ühistu üldkoosoleku otsust lugeda vaid siis, kui koosolekul osalevad kõik ühistu liikmed (korteriomanikud) ja nad kõik hääletavad otsuse poolt.

---

<sup>112</sup> RKTko 3-2-1-6-03, p 14

<sup>113</sup> Varul, P. AÕS § 72 - Varul, P jt (toim.) Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014, lk 320.

<sup>114</sup> RKTko 3-2-1-146-10, p 11-12

<sup>115</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 19 ja p 21

<sup>116</sup> AÕS. RT I, 08.07.2014, 7

AÕS § 74 lg-st 1 kohaselt võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Antud õigusnorm on imperatiivne, mida korteriomaniikud ei saa enamuse otsusega välistada. TsÜS kommentaaride järgi on AÕS imperatiivsete iseloomuga sätte puhul sättest erinev tehing keelatud ning selle tehingu tühisus tuleneb TsÜS §-st 87. Samuti nähtub kommentaaridest, et enamiku AÕS normide puhul oleks nendest erinev kokkulepe vastuolus normide olemusest tuleneva keeluga teisiti kokku leppida ja seega tühine TsÜS § 87 alusel.<sup>117</sup>

Tühiste ja kehtetuks tunnistatavate otsuste puhul ei tulene seadusest arvulist piirangut sellest, kui mitu ühistu liiget võivad otsuse tühisuse tuvastamist taotleda. Kohtupraktika kohaselt võib otsuse tühisuse tuvastamist hageda mitu isikut eraldi. Lisaks viitab Riigikohus, et huvitatud isikul on õigus osaleda menetluses ka iseseisva nõudeta kolmanda isikuna, toetades vastavalt hageja või kostja positsiooni.<sup>118</sup>

Kuigi tühisust reguleerivad sätted ei käsitle, et liikmete poolt eraldi vaidlustatud otsused tuleks läbi vaadata ühe menetluse raames, saab autori arvates kasutada seaduse analoogiat, lähtudes otsuse kehtetuks tunnistamise nõuete ühte menetlusse liitmise alustest. Nimelt saab arvestada MTÜS § 24 lg-ga 4, mille kohaselt erinevad hagid sama otsuse kehtetuks tunnistamiseks liidetakse ühte menetlusse.

Tühist otsust tuleb eristada kehtetust otsusest. Ühistu organi otsuse tühisuse aluseks ei ole vastuolu seadusega. Riigikohtu arvates puuduks vastasel juhul sisu TsÜS-i sätteil, mis lubab ka seadusega vastuolus olevat juriidilise isiku organi otsust piiratud tähtaja jooksul kohtus vaidlustada. Kohtu arvates saab organi otsus vastuolu tõttu seadusega olla tühine üksnes juhtudel, kui tühisus kui seaduserikkumise soovitatav tagajärg seadusest tuleneb. Muul juhul saab otsust vastuolu tõttu seadusega üksnes vaidlustada.<sup>119</sup>

Kuna tühise otsuse ja kehtetu otsuse materiaalõiguslikud alused on erinevad, eksisteerib võimalus, et tühiseks mitteosutunud otsus tunnistatakse kehtetuks. Viimast juhul kui kohtusse on esitatud mitu protsessuaalset taotlust. Tampuu juhhib tähelepanu sellele, et seadus võimaldab hagejal, kes ei ole kindel, kas ta on õigusest õigesti aru saanud ja/või kes kahtleb, missuguseid

---

<sup>117</sup> Varul, P. TsÜS § 90 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 286.

<sup>118</sup> RKTkm 3-2-1-133-11, p 20

<sup>119</sup> RKTko 3-2-1-65-03, p 27

asjaolusid tal õnnestub kohtus tõendada, suurendada hagi rahuldamise võimalusi sellega, et ta esitab kohtule mitu alternatiivset nõuet.<sup>120</sup>

Hagi ese (hageja kohtulik taotlus) peab olema selge ja kohane hageja eesmärkide saavutamiseks.<sup>121</sup> Samas kui ühistu liige ei ole kindel, kas otsust peaks vaidlustama kehtetuse või tühisuse alustel, oleks mõistlik esitada ühes hagis nii otsuse tühisuse tuvastamise nõue kui ka otsuse kehtetuks tunnistamise nõue. Juhul, kui kohtulik nõue hõlmab tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS)<sup>122</sup> alusel mitmeid nõudeid (otsuse tühisuse tuvastamise ja kehtetuks tunnistamise nõue), ei saa kohus tühisuse tuvastamata jätmisel ignoreerida vaidlustaja alternatiivset otsuse kehtetuks tunnistamise nõuet. Õiguskirjanduses on rõhutatud, et otsuse tühisuse aluste esinemist tuleb organi otsuse väidetavate puuduste korral kontrollida esmajärjekorras ning alles seejärel, kui kohus ei ole tühisuse aluste esinemist tuvastanud, tuleb jätkata otsuse kehtetuse aluste kontrollimist.<sup>123</sup> Seega toimub mitme taotluse samaaegsel esitamisel otsuse kohtulik kontroll etapiliselt, s.t tühisuse kontrollile järgneb kehtetuse kontroll.

Nõuete ühe asja raames menetlemisele on esitatud ka vastuväiteid. Ringkonnakohus on selle kohta vastanud, et seisukoht et üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamine ja tühisuse tuvastamine on erinevad nõuded ning hagejal tulnuks esitada eraldi kirjalik avaldus üldkoosoleku otsuste tühisuse tuvastamiseks, on ekslik. Kohus osutas, et otsust tehes ei ole kohus seotud poolte esitatud õiguslike väidetega ning sellest tulenevalt peab kohus asja lahendamisel otsustama, mis asjaolud on tuvastatud ja millist õigusakti tuleb kohaldada. Seega on kohtu ülesanne kvalifitseerida haginõue sõltumata hageja taotlusest, st kohus kohaldab õigust omal algatusel.<sup>124</sup>

Eelnevatest seisukohtadest võib järeldada, et kui ühistu liige on taotlenud hagis üksnes otsuse kehtetuks tunnistamist, tema nõudest nähtuvad aga koosoleku kokkukutsumist puudutavad rikkumised, ei peaks haginõue jääma rahuldamata ainuüksi põhjusel, et kaebaja pöördus kohtu poole otsuse kehtetuks tunnistamise nõudega.

---

<sup>120</sup> Tampuu, T. Tsiviilkohtumenetluses esitatavad alternatiivsed nõuded. *Juridica* 2011/ V, lk 344

<sup>121</sup> Vutt, M. Hagi ese ja alus ning hagi muutmine kohtupraktikas. *Juridica* 2011/V, lk 343.

<sup>122</sup> RT I, 19.03.2015, 26, § 370 lg 2.

<sup>123</sup> Varul, P. TsÜS § 90 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 149.

<sup>124</sup> TrtRnKo 2-10-52379, p 7.1

Riigikohus on märkinud, et tsiviilasja lahendamisel tuleb võrdväärselt tagada kõigi TsMS §-s 2 nimetatud tsiviilkohtumenetluse ülesannete täitmine, st asi tuleb lahendada nii õigesti, mõistliku aja jooksul kui ka võimalikult väikeste kuludega.<sup>125</sup> Autori arvates on üldkoosoleku otsuse astmeline kontroll kooskõlas Riigikohtu poolt viidatud tsiviilkohtumenetluse ülesannetega. Ilmselgelt on otstarbekam alustada tühisuse väljaselgitamisega eelisjärjekorras, sest tühisuse tuvastamisel puudub vajadus hinnata otsust sisuliselt.

Võrreldes Eesti õigusega on Saksamaal otsuse tühisuse tuvastamine laiendatud kohalikule äriregistrile (*Handelsregister*). Otsuse tühisuse saab Saksamaal registrisse kantavate otsuste puhul tuvastada nii registripidaja kui ka tsiviilkohus.<sup>126</sup>

Eestis peab Riigikohtu suuniste kohaselt üldkoosoleku otsuse esitamisel registripidaja kontrollima peale dokumendi enda olemasolu ka üldkoosoleku pädevust ja otsuse vastuvõtmise protseduurilise korra järgimist, nt kvooruminõude täitmist, samuti seaduses nõutud andmete märkimist otsuses. Kolleegiumi selgituste kohaselt on registripidajal õigus hinnata esitatud dokumenti ja keelduda kande tegemisest, kui esitatud dokument on selgelt heade kommete vastane või avaliku korraga vastuolus ning seetõttu TsÜS § 86 järgi tühine. Riigikohtu arvates võib registripidaja kontrollida dokumenti ja keelduda kande tegemisest ka siis, kui esitatud dokument on vastuolus seadusest tuleneva keeluga (TsÜS § 87). Samuti võib registripidaja keelduda kande tegemisest juhul, kui dokumendiga rikutakse ühingu võlausaldajate seadusega kaitstud õigusi. Loetletud juhtudel on kohtu arvates kande tegemisest keeldumine põhjendatud äriregistri kui avaliku registri õigsuse eelduse ja usaldatavuse tagamise vajadusega.<sup>127</sup>

Riigikohtu selgitustest tulenevalt on registripidajal oma ametiülesannete raames laiaulatuslikud võimalused kandega seotud otsuste õiguspärasust hinnata. Võrreldes esitatud selgitusi ja ühistu otsuse tühisuse aluseid, võib jõuda selleni, et registripidaja saab MTÜS § 79 lg 5 alusel keelduda kande tegemisest kui ta jõuab registriasja menetledes selleni, et otsus on tühine. Autor on seisukohal, et vähendamaks tsiviilkohtute ja menetlusosaliste koormust, oleks põhjendatud laiendada registripidaja pädevust otsuste tühisuse tuvastamisele. Seda enam, et registripidajal on juba hetkel kõik võimalused enda dokumendimenetluses otsuse tühisust konstateerida.

---

<sup>125</sup> RKTko 3-2-1-57-11, p 40

<sup>126</sup> Schmidt, K. Gesellschaftsrecht. 3 Auflage. Köln, Berlin, München, Köln: Karl Heymans Verlag KG 1997, lk 865.

<sup>127</sup> RKTkm 3-2-1-139-08, p 8



### 2.2.3 Otsuse kehtetus

Ühistu otsust saab lisaks tühisuse tuvastamisele kehtetuks tunnistada. Kohtupraktikast tulenevalt on üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamise puhul tegemist erandjuhtumiga, mida saab rakendada alles siis, kui ostuste vastuvõtmisel on oluliselt rikutud seaduse või põhikirja sätteid ning kui otsuse kehtetuks tunnistamise nõue on esitatud seadusega määratud tähtaja jooksul.<sup>128</sup>

Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamise nõue eeldab otsuse objektiivse õigusvastasuse olemasolu ning huvitatud isiku subjektiivsete õiguste rikkumine ei oma tähendust.<sup>129</sup> Sellest tulenevalt ei ole otsuse vaidlustamisel oluline, kas otsus kaebajat ennast vahetult riivab või mitte. Vaidlustamisel tuleb eelkõige hinnata, kas otsuse juures esineb sisulisi puudusi.

Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamiseks peavad olema täidetud nii formaalsed eeldused, st ühistu liige peab olema järginud üldkoosoleku otsuste tühistamiseks ette nähtud korda, kui ka materiaalsed eeldused.<sup>130</sup> Alljärgnevalt selgitabki autor, millistele tunnustele vastavad otsuse vaidlustamise materiaalsed ja formaalsed eeldused.

KÜS § 13 lg 3 kohaselt on korteriühistu liikmel õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates. MTÜS § 24 lg 1 järgi võib kohus mittetulundusühingu vastu esitatud hagi alusel kehtetuks tunnistada seaduse või põhikirjaga vastuolus oleva üldkoosoleku otsuse. Osutatud norme analüüsid on Harju Maakohus leidnud, et oma sisult vastab KÜS-is sätestatud „tühistamine“ MTÜS § 24 lg 1 sätestatud otsuse kehtetuks tunnistamisele.<sup>131</sup> Sarnaselt on Riigikohus selgitanud, et KÜS § 13 lg 3 tuleb mõista selliselt, et korteriühistu liikme õigus nõuda üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamist on oma sisult samatähenduslik otsuse kehtetuks tunnistamise nõudega.<sup>132</sup>

Seega saab ebaseaduslikku otsust kas kehtetuks tunnistada või tühistada. Ebaseaduslikku otsust on nimetatud ka vaieldavaks otsuseks. Näiteks on Riigikohus selgitanud, et kohus võib huvitatud isiku nõudel tunnistada juriidilise isiku organi seaduse või põhikirjaga vastuolus oleva otsuse

---

<sup>128</sup> VMKo 2-05-23312, p 29.1

<sup>129</sup> Varul, P. *et al.* Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012, lk 291.

<sup>130</sup> RKTKo 3-2-1-58-11, p 13

<sup>131</sup> HMKo 2-09-53316

<sup>132</sup> RKTKo 3-2-1-16-13, 12

kehtetuks, kuid erinevalt seadusega vastuolus olevast tehingust, mis seaduse olulise rikkumise korral on tühine, on juriidilise isiku organi seadusega vastuolus olev otsus vaieldav.<sup>133</sup>

Kuivõrd KÜS ei sätesta, millistele tunnustele peab vastama ebaseaduslik otsus, siis süstemaatilise tõlgendamise teel (lähtudes MTÜS § 24 lg-st 1) saab järeldada, et ebaseaduslikuks otsuseks saab pidada otsust, mis on vastuolus seaduse või põhikirjaga. Sarnaselt seostab ka Saksa ühinguõigus kehtetuse alused otsuse vastuoluga kas seaduse või põhikirjaga.<sup>134</sup> Saksa õiguskirjanduses on konkretiseerivalt osutatud, et seadusega on vastuolus kõik need otsused, mille vastuvõtmisel on mindud vastuollu materiaalõigusega või mõne generaalpõhimõttega.<sup>135</sup> Ka Eesti õiguskirjanduses on õiguse üldpõhimõtetele mittevastavat otsust peetud kehtetuks tunnistatavaks. Moor on nimelt märkinud, et üldkoosoleku otsused võivad erinevatel põhjustel olla hea usu põhimõtte vastased ning see peaks kaasa tooma õigusliku tagajärje, s.t võimaluse tunnistada otsus kehtetuks.<sup>136</sup>

Kõrvalepõikena väärib rõhutamist, et ka tühine otsus on vastuolus seadusega, kuid otsus on tühine üksnes siis, kui selline tagajärg on *expressis verbis* seaduses sätestatud. Sellest omakorda järeldub, et kehtetud on kõik need seadusega vastuolus olevad otsused, mis on vabad tühisuse alustest.

Otsuse kehtetuks tunnistamine (tühistamine) eeldab kehtiva otsuse olemasolu, millel esinevad kas formaalsed või sisulised puudused. Kuni otsuse kehtetuks tunnistamise võimaluste äralangemiseni on otsus tingimuslikult ehk hõljuvalt kehtiv.<sup>137</sup> Sellest tuleneb tühise otsuse ja kehtetuks tunnistatava otsuse olemuslik erinevus. Nimelt kui tühine otsus on tühine algusest peale (*ab inito*) ja hõljuvast kehtivusest tühise otsuse puhul rääkida ei saa, siis kehtetu otsus võibki kehtima jääda. Viimast juhul kui otsust kohtus ei vaidlustata.

Kohtupraktikas on väljendatud, et korteriühistu üldkoosoleku otsuste kehtetuks tunnistamist reguleerivate sätete eesmärgiks on tagada üldkoosoleku otsuste kehtetuks tunnistamise hinnaga, et üldkoosolekuid viidaks läbi kehtestatud korda järgides. Üldkoosolekute läbiviimisel tuleb kinni pidada teatud minimaalsetest protseduurireeglitest, mille järgimata jätmine annab huvitatud

---

<sup>133</sup> RKTko 3-2-1-79-00, p 4

<sup>134</sup> AktG BGBI. I S. 1089, § 243 lg 1

<sup>135</sup> Goette, W., Habersack, M., Kalss, S. Münchener Kommentar zum GmbHG. München: C. H. Beck 2011, Band 2, Anhang § 47, vnr 125.

<sup>136</sup> Moor, M. Äriühingu liikme õigus nõuda dividendide jaotamist. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus asjas nr 3-2-1-89-14. Juridica 2015/I, lk 25.

<sup>137</sup> Varul, P. TsÜS § 90 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 153.

isikule õiguse ja võimaluse pöörduda otsuse kehtetuks tunnistamiseks kohtusse. Kohus on lisanud, et seadusega kehtestatud protseduurireeglite järgimine on oluline muuhulgas selleks, et tagada õiguskindlus ning välistada vaidlused ja olukorrad, kus erinevad isikud või organid kutsuvad kokku üldkoosolekut ning selle läbi tekib olukord, kus erinevate isikute poolt kokkukutsutud koosolekud teevad vastakaid otsuseid.<sup>138</sup>

Autor jagab maakohtu seisukohti. Juhul, kui pidada võimalikuks, et vead üldkoosoleku otsustusprotsessis ei too kaasa õiguslikke tagajärgi, puuduks ka vajadus otsuste vastuvõtmise nõuete järele (nt nõuded üldkoosoleku kokkukutsumise ja hääletamise kohta). Lisaks formaalprotseduurilistest nõuetest kinnipidamisele, peab otsus olema materiaalsel õiguspärane. Viimase all peab autor silmas, et otsus peab ka olemuslikult seadus(t)ele vastama.

Juhul, kui otsus ei vasta eelmainitud nõudele, on võimalik pöörduda kohtusse otsuse kehtetuks tunnistamise nõudega. Kuna otsuse kehtetuks tunnistamist on samastatud otsuse tühistamisega, on menetluslik taotlus võimalik formuleerida ka tühistamisnõudena. Autorile teadaolevalt ongi praktikas protsessuaalseid taotlusi erinevalt vormistatud, s.t kohtult on taotletud nii otsuse kehtetuks tunnistamist kui ka otsuse tühistamist. Autori arvates võiks ühistu otsuste kohtulikul vaidlustamisel siiski eriseadusest (KÜS) lähtuda ja selle sõnastuse põhjal eelistada tühistamisnõuet.<sup>139</sup>

Kui kohus tunnistab üldkoosoleku otsuse kehtetuks, peab üldkoosolekule jääma võimalus asja uuesti lahendada. Riigikohtu arvates ei oleks vastupidine kooskõlas ühingu sisedemokraatia põhimõtetega. Seaduse mõttest tulenevalt peaks kolleegiumi arvates aga vältima olukorda, kus kord juba sisulisel põhjusel tühistatud üldkoosoleku otsuse asemel võtab üldkoosolek vastu taas samasuguse otsuse ja kaebuse esitaja saaks jälle üksnes taotleda selle otsuse kehtetuks tunnistamist.<sup>140</sup> Sisulistel põhjustel tühistatud otsuse asemel uue otsuse vastuvõtmine viitab otseselt pahausksele käitumisele. Autori arvates saab selline olukord tekkida eelkõige juhul, kui ühing soovib ära langenud otsuse asemele saada uut otsust ühingu sisesuhtes enda nõude õigustamiseks. Seega võiks sisulistel põhjustel tühistatud otsusele sarnase otsuse vastuvõtmist käsitleda kui pahauskset käitumist, eesmärgiga kahjustada ühingu liiget või liikmeid. Autor ei ole siiski tähendanud, et praktikas oleks ühistud oma õigusi kord juba tühistatud otsuse

---

<sup>138</sup> HMKo 2-06-8910

<sup>139</sup> KÜS § 13 lg 3 kohaselt on korteriühistu liikmel õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates

<sup>140</sup> RKTKo 3-2-1-65-03, p 31

korduvvastuvõtmistega kuritarvitanud. Kuivõrd eluliselt ei ole antud küsimuses probleeme tõusetunud, puudub autori arvates vajadus regulatsioonide täiendamise järele.

Seadusest ei tulene ühistule piiranguid enda otsuseid kehtetuks tunnistada või neid muuta. Sellest tulenevalt on autor seisukohal, et ühistu üldkoosolek võib ka ise vastuvõetud ebaseadusliku otsuse kehtivuse, ilma kohtuvõimu sekkumiseta, lõpetada. Antud seisukohaga haakuvad maakohtu selgitused, mille kohaselt on mittetulundusühingul kui isikute vabatahtlikul ühendusel õigus määrata oma tegevuse alused, sealhulgas on ühistu pädev ümber vaatama enda otsuseid. Vastupidisel juhul puuduks võimalus ühistu ekslike või asjaolude muutumisel mittevajalike otsuste muutmine ja/või tühistamine. Selline käsitus on kohtu arvates kooskõlas ka privaatautonomia põhimõttega.<sup>141</sup>

Kuivõrd kehtetuse alused seostuvad otsuse vastuoludega seaduse või põhikirjaga, tagab kehtetuse regulatsioon ebaseaduslike otsuse eest ulatuslikud kaitsevõimalused. Mõnetine ebamäärasus valitseb siiski otsuste osas, mis eeldavad registrikannete tegemist. Ühistu puhul on registrikannetega seotud eelkõige juhtorgani liikmete valimist või ametiaja pikendamist puudutavad otsused. Samuti põhikirja vastuvõtmist ja muutmisega seotud otsused. Seadusest ei tulene näiteks konkreetset tähtaega, millise aja jooksul tuleb otsusega valitud juhatuse liikmed registrisse kanda või olemasolevate juhatuse liikmete ametiaja pikendamise otsusest registrit teavitada. Saksa AktG 234 lg 3 seostab otsuse kehtetuse olukorraga, kus tähtaegselt jäävad registrikannetega seotud otsused esitamata. Sel juhul muutub Saksa näite põhjal otsus n-ö automaatselt kehtetuks. Ka siseriiklikus õiguses võiks kaaluda antud aluse ülevõtmist. Autor saab oma tegevuspraktika põhjal väita, et kui uue juhatuse valimist puudutavate otsuste registrisse edastamisega üldjuhul probleeme ei ole, siis ametiaja pikendamist puudutavate otsuste kohta seda öelda ei saa. Autor on kohanud korduvalt seisukohti sellest, et kui juhatuse liikmed registris ei muutu, siis puudub vajadus registripidajat ametiaja pikendamise otsusest teavitada. Selline arvamus on vastuolus seadusega, sest MTÜS § 28 lg 1<sup>1</sup> kohaselt tuleb registrisse kantud juhatuse liikme ametiaja pikendamise otsus edastada viivitamata registripidajale.

Kui laiendada kehtetuse aluseid mitteõigeaegse otsuse esitamisele, siis distsiplineeriks see ühelt poolt passiivseid ühinguid. Teisalt aitaks sellise preventiivse aluse seaduses sätestamine tagada registriandmete avalikku usaldusväärust. Ilmselget täidetakse kehtetuse hinnaga tagatavat

---

<sup>141</sup> HMKo 2-06-7748, p 13

kohustust riigi ees kohusetundlikumalt, võrreldes valitseva situatsiooniga, kus sisuliselt teavitamiskohustuse rikkumisel tagajärjed puuduvad.

Ühistu otsuste vaidlustamisregulatsioon hõlmab ka mitmeid ühinguõiguslikke piiranguid.

Piirangute rakendamisel tuleb esmalt kontrollida, kas otsus on vaidlustatud selleks ettenähtud tähtaja jooksul. Vastavalt KÜS § 13 lg-le 3 saab liige otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates.

TsÜS § 142 lg 2 teise lause kohaselt võib pärast nõude aegumist kohustatud isik keelduda oma kohustuse täitmisest. KÜS § 13 lg-s 3 sätestatud kolmekuulise vaidlustamistähtaja ületamine ei tähenda, et liikme nõue oleks aegunud. Vuti järgi aegumistähtaja kohaldamine vaidluses juriidilise isiku organi otsuse üle ei ole võimalik, kuna aegumine on seotud nõudega, mida aga antud juhul, olemas ei ole (näiteks TsÜS § 149 lg-s 1 sätestatud tähtaja kulgema hakkamine on seotud nõutud nõude sissenõutavusega, otsuse tühisuse tuvastamise või kehtetuks tunnistamise puhul puudub sissenõutav nõue).<sup>142</sup> Küll aga saab nõue tekkida tühistatud otsusest. Näiteks juhul, kui tühistatud otsuse alusel on ühistu liikmelt makseid nõudnud, saab otsuse kohtulikul tühistamisel ja kohtuotsuse jõustumisel liige alusetult tasutud summa tagasi nõuda.

Erinevad kohtuastmed (sh Riigikohus) on käsitlenud kolmekuulist vaidlustamistähtaega aegumistähtajana (mitte õigust lõpetava tähtajana). Kaasa arvatult nähtub mitmetest lahenditest, et kohus on lugenud otsuse vaidlustamishagi aegunuks. KÜS § 13 lg-le 3 sätestatud tähtaja puhul on tegemist siiski materiaalõigusliku õigust lõpetava tähtajaga (mitte aegumistähtajaga). Õigust lõpetavat tähtaega on õiguslalases kirjanduses sisustatud kui nõuet materiaalselt lõpetavat tähtaega, mille möödudes nõue kui selline lõpeb.<sup>143</sup>

Tuulmägi on välja toonud, et õigust lõpetava tähtaja saabumist peab kohus iseseisvalt kontrollima.<sup>144</sup> Aegumistähtaega kohus iseseisvalt aga ei kontrolli. Aegumistähtaja ületanud nõue jääb menetlusosalise taotlusel kohtu poolt rahuldamata. Seega peaks nõude saamisel kohus muuhulgas kontrollima, kas otsus on vaidlustatud selleks ettenähtud aja jooksul. Tähtaja ületamisel peaks kohus keelduma asja menetlemast.

---

<sup>142</sup> Vutt, A. Äriühingu organi otsuste vaidlustamisega seotud probleeme. *Juridica* 2005/I, lk 61

<sup>143</sup> Varul, P. *et al.* Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 19, 319

<sup>144</sup> Tuulmägi, K. Aegumistähtajad ja teised seaduses sätestatud tähtajad ning nende eristamise probleeme praktikas. *Juridica* 2009/V, lk 269.

Autori arvates on otsuste vaidlustamistähtaeg oluline, olles suunatud õigusrahu ja -kindluse tagamisele. Teisisõnu peaks kolme kuu möödumine andma ühingu liikmeskonnale piisava garantii, et otsust ei vaidlustatud ning see jääb vastuvõetud redaktsioonis kehtima.

Võrdluseks siseriikliku õigusega sätestab Saksa korteriomandiseadus (*Wohnungseigentumsgesetz*)<sup>145</sup> vaidlustamistähtjaks ühe kuu. MTÜS-iga sarnaselt on kolmekuuline vaidlustamistähtaeg näiteks Soome korteri-aktsiaseltsiseaduses (*Asunto-osakeyhtiölaki*).<sup>146</sup>

Autori arvates piisaks sarnaselt Saksa õigusele ühekuulisest vaidlustamistähtjast. Üks kuu on piisav jõudmaks otsuse vaidlustamissoovis selgusele. Mitmekuulisi vaidlustamistähtaegasid tuleks praktilistel kaalutlustel vältida, kuivõrd need võivad ühistu juhtimisprotsessidele pärssivalt (nt ühistu väldib mitu kuud otsuse täitmist, oodates vaidlustamistähtaja möödumist) mõjuda ja majandustegevust kahjustada. Autori enda tööpraktikast on tuua mitmeid näiteid, kus ühistu juhatus ei ole sõlminud renoveerimistöode läbiviimist tagavat laenulepingut varem, kui on möödunud otsuse kolmekuuline vaidlustamistähtaeg.

Kehtetuks tunnistamise nõude esitamisel ei rakendu ajalised piirangud juhul, kui kolme kuu jooksul on kohtusse esitatud otsuse tühisuse tuvastamise nõue. Riigikohus on asjassepuutuvalt selgitanud, et otsuse kehtetuks tunnistamise nõuet ei saa lugeda aegunuks, kui hageja on seaduses sätestatud aegumistähtaja jooksul esitanud otsuse tühisuse tuvastamise nõude ja täiendab seda pärast otsuse vastuvõtmist kulgema hakanud kolmekuulise tähtaja möödumist otsuse kehtetuks tunnistamise nõudega, tingimusel et asjaolud, millele hageja tugineb (hagi alus), on samad. Riigikohtu järgi peatab otsuse tühisuse tuvastamise nõude esitamine sama otsuse kehtetuks tunnistamise nõude aegumise.<sup>147</sup>

Seega omab otsuse tühisuse tuvastamise nõude esitamine õigust lõpetava tähtaja rakendamisele välistavat toimet. Ühistu liikme õiguskaitse aspektist on selline lähenemine põhjendatud ja vajalik. Ilmselgelt ei saa formaalsused kaaluda üle tõhusat õiguskaitset ebaseaduslike otsuste eest.

Vaidlustamistähtaegade osas märgib autor täiendavalt, et otsuse vaidlustamise tähtaeg hakkab kulgema otsuse tegemisest mitte väljakuulutatud koosoleku toimumispäevast. Teatud põhjustel

<sup>145</sup> WoEiG BGBI. I S. 1962, § 46 lg 1.

<sup>146</sup> AOYL 22.12.2009/1599. pt. 23 § 1 lg 2.

<sup>147</sup> RKTko 3-2-1-55-14, p 32

võivad liikmed näiteks otsustada, et üldkoosolek teeb vaheaja ja jätkab otsuste vastuvõtmist järgmisel päeval. Sel juhul on vaheajale eelnenud ja järgnenud otsuste vaidlustamistähtaeg aegnihkes. Kohtupraktika on eelnevat kinnitades selgitanud, et otsuste vaidlustamise osas on oluline üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise, mitte koosoleku lõpetamise kuupäev.<sup>148</sup>

Lisaks vaidlustamistähtajale piirab liikme kaebeõigust otsusele vastuväite esitamata jätmine. Vastavalt sätestab MTÜS § 24 lg 3 ette, et mittetulundusühingu liige, kes otsuse tegemisel osales, saab otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes juhul, kui ta on lasknud protokollida oma vastuväite otsusele.

Õiguskirjanduses on märgitud, et vastuväite eesmärk on tagada õiguskindlus sellega, et anda koosolekul osalevatele teistele liikmetele edasi info hääletustulemusega mittenõustumisest ning kavatsusest nimetatud otsus hilisemalt vaidlustada.<sup>149</sup> Samuti on osutatud, et vastuväite esitamise ja protokollida laskmise regulatsiooniga suunatakse ühingu liiget ennetavalt reageerima enda õiguste võimalikule rikkumisele, mille eesmärgiks on vähendada protestihagide esitamise võimalust.<sup>150</sup>

Kohtupraktika kätkeb vastuväidete andmise osas vastakaid seisukohti. Oma 11.12.2013 lahendis toob maakohus välja, et koosoleku protokollist ei nähtu, et hageja oleks esitanud vastuväite vastuvõetud otsusele. Kohtu arvates ei saa seetõttu hageja otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda.<sup>151</sup> Teises tsiviilasjas on maakohus aga leidnud, et kuna hageja vaidlustab üldkoosoleku otsust, mille vaidlustamise kord on reguleeritud KÜS-is kui eriseaduses, puudub alus viidata mittetulundusühingute seaduse sellekohastele sätetele, mis seavad üldkoosoleku otsuse vaidlustamise eelduseks vastuväite esitamise.<sup>152</sup>

Autor on siiski seisukohal, et ühinguõiguslikud põhimõtted vastuväite andmise osas kehtivad mõõndusteta kõikidele ühingutele (sh korteriühistule). Asjaolu, et KÜS-is on osaliselt otsuste vaidlustamine reguleeritud, ei anna alust väita, et koosolekul osalev liige ei pea otsuste vaidlustamissoovil eelnevalt vastuväidet andma. Vastuväitel on oma kindel eesmärk ning puudub loogiline seletus, miks ühingu liikmeid peaks vastuväite osas sõltuvalt ühingu liigist

---

<sup>148</sup> RKTko 3-2-1-78-97

<sup>149</sup> Varul, P. TsÜS § 90 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 152.

<sup>150</sup> Vutt, M. Aktsionäri derivatiivnõue kui õiguskaitsevahend ja ühingujuhtimise abinõu. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011, lk 108.

<sup>151</sup> HMKo 2-11-41858, p 19

<sup>152</sup> HMKo 2-13-38454

erinevalt kohtlema. Ka TsÜS § 38 lg 4 kohaselt on vastuväide otsuse vaidlustamise eelduseks. Viidatud sätte kohaselt saab organi liige, kes otsuse tegemisel osales otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda üksnes juhul, kui ta on lasknud protokollida oma vastuväite otsusele.

Liige ei ole kaebeõigust minetanud, kui ta järgib vaid osaliselt vastuväite andmise korda. Nimelt tuleneb MTÜS § 21 lg-st 6, et koosoleku protokollis kantakse üldkoosoleku otsuse suhtes eriarvamusele jäänud liikme nõudel tema eriarvamuse sisu ning eriarvamusele kirjutab alla selle esitanud isik. Liikme õiguskaitsset ei saa autori hinnangul taandada formaalse nõude (eriarvamuse allkirjastamine) järgimisele. Kaebeõiguse tagab koosolekul antud vastuväide. Vastuväite eesmärk on anda teavet hääletustulemustega mittenõustumisest ja otsuse vaidlustamissoovist. Autor leiab, et allkiri protokollis ei anna varesitatud teabele (eriarvamusele) midagi juurde.

Eeltoodu võimaldab väita, et kaebeõiguse aspektist on eriarvamuse allkirjastamine selgelt üle tähtsustatud. Lisaks õiguslikule lähenemisele, on autor saanud ühistutest korduvalt tagasisidet eriarvamuse allkirjastamisega seotud koormavast asjaajamisest. Ka ei ole eriarvamuse allkirjastamist kohtupraktikas oluliseks peetud. Nimelt on Tartu Ringkonnakohus leidnud, et üldkoosoleku protokollis vastuväite allkirjastamata jätmine ei tähenda seda, et ühistu liikmel ei ole õigust esitada üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamise hagi.<sup>153</sup>

Kuna liikme allkiri ei ole kaebeõiguse tagamise suhtes relevantne ning allkirjastamisnõue avaldab sisesuhetele koormavat mõju, oleks autori arvates põhjendatud eriarvamuse allkirjastamisnõude seadusest kaotamine.

Kolmanda aspektina piirab otsuse vaidlustamist MTÜS § 24 lg-s 2 sätestatud olukord. Viidatud normi kohaselt ei saa otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda, kui üldkoosolek on otsust uue otsusega kinnitanud ja uue otsuse suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tähtaja jooksul esitatud lõikes 1 nimetatud hagi. MTÜS § 24 lg-s 2 sätestatud võimalus kinnitada kehtetuks tunnistatavat otsust laieneb ka ühistule, sest KÜS § 1 lg 2 järgi kohaldatakse ühistule KÜS-is reguleerimata küsimustes MTÜS-i sätteid.

Otsuse vaidlustamine on MTÜS § 24 lg 2 tähenduses välistatud kahe eelduse täitumisel. Riigikohus on toonitanud, et otsuse kinnitamist saab esmalt tuvastada otsust sisuliselt hinnates, st võrreldes otsuste sisu, mitte üldkoosolekute päevakordi. Kui uue üldkoosoleku otsus on sisult samane varasema otsusega või kui uuel üldkoosolekul on sõnaselgelt võetud vastu otsus

---

<sup>153</sup> TrtRnKo 2-13-8500



kinnitada varasem otsus, siis on täidetud MTÜS § 24 lg 2 esimene eeldus (st saab lugeda, et võeti vastu kinnitamise otsus MTÜS § 24 lg 2 mõttes). Teiseks tuleb kolleegiumi arvates hinnata, kas uut otsust ei ole vaidlustatud.<sup>154</sup>

Seega on otsuse vaidlustamine piiratud olukorras, kus üldkoosolek on uue samasisulise otsusega varasemat kehtetuks tunnistatavat otsust kinnitanud ja uut otsust ei ole kohtulikult vaidlustatud. Otsuse kinnitamise vajadus võiks tõusetuda eelkõige juhtudel, kus esmase otsuse tegemisel esines vormistuslikke või menetluslikke eksimusi (nt koosolekul valiti juhatuse liige temalt eelnevat nõusolekut küsimata, koosoleku protokoll ei kajasta häälte jaotust vms).

Otsuse kinnitamise osas tuleb eristada vaidlustatavat (kehtetuks tunnistatavat) otsust tühisest otsusest. Tühine otsus on tühine algusest peale, seda ei saa kinnitava otsusega kehtivaks muuta. Riigikohus on tühise otsuse kinnitamise osas märkinud, et tühist otsust ei saa kinnitada, küll aga saab üldkoosolek vastu võtta sisult sarnase otsuse, kui selles on varasema otsuse tühisuse alused kõrvaldatud.<sup>155</sup> Täiendavalt on Ringkonnakohus selgitanud, et TsÜS § 38 lg 5 mõttes saab heaks kiita vaid seda otsust, mille puudused annaksid aluse otsuse kehtetuks tunnistamise kohtu poolt.<sup>156</sup>

Tühisuse aluseid saab kõrvaldada eelkõige protseduuriliste eksimuste korral. Protseduuriliseks eksimuseks on koosoleku kokkukutsumise korra mittejärgimine. Seega kui koosoleku kokkukutsumise korda on rikutud ja sellest tingitult saab üldkoosoleku otsust lugeda tühiseks, saab ühing uue koosoleku kokkukutsumise kaudu end rehabiliteerida, võttes korraldataval koosolekul vastu tühiseks osutunud otsusele sarnase otsuse.

Otsuse vaidlustamise aluseid analüüsid ei nähtu seadusest, kas isik, kes otsuse tegemisel hääletas otsuse poolt, kuid esitas otsusele vastuväite, on minetanud õiguse otsust vaidlustada. Saksa õiguse kohaselt välistab tehingu kinnitamine selle hilisema vaidlustamise. Vastavalt näeb Saksa BGB § 144 lg 1 ette, et vaidlustamine on välistatud, kui õigustatud isik on vaidlustatavat tehingut kinnitanud. Autori arvates oleks vastuolulise käitumise ja õiguste kuritarvitamise piiramiseks mõistlik ka ühistu otsuste vaidlustamist sarnase alusega täiendada.

---

<sup>154</sup> RKTko 3-2-1-99-14, p 12-13

<sup>155</sup> RKTko 3-2-1-145-08, p 12

<sup>156</sup> TlnRnKo 2-07-18599, p 24

#### 2.2.4 Vaidlustamiseks õigustatud isikud

Otsuse vaidlustamine on suunatud ebaseaduslike otsuste kehtivuse lõpetamisele ja õigusvastaste otsustega kaasnevate tagajärgede välistamisele. Järgnevalt piiritleb autor isikud, kes omavad ühistu otsuste osas kohtulikku kaebeõigust.

Esiteks tagab KÜS kaebeõiguse ühistu liikmele. Vastavalt KÜS § 13 lg-le 3 on korteriühistu liikmele õigus korteriühistu üldkoosoleku ebaseadusliku otsuse tühistamiseks pöörduda kohtu poole kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates.

Lisaks liikme kaebeõigusele, tagab seadus otsuse vaidlustamisõiguse ühistu juhatuse liikmetele. MTÜS § 24 lg 3 näeb ette, et üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist saab nõuda juhatus, samuti juhatuse iga liige, kui otsuse täitmisega pandaks toime kuritegu või väärtegu või sellega kaasneks ilmselt kahju hüvitamise kohustus.

Eeltoodust tulenevalt omavad kaebeõigust korteriühistu liikmed ja korteriühistu juhatuse liikmed. TsÜS-i kommentaaride järgi saab õigustatud isikuteks lugeda ka isikud, kes on kehtetuks tunnistamist taotletava õigusvastase otsusega organi liikme kohalt tagasi kutsutud.<sup>157</sup> Näiteks kuuluvad sellesse isikuteriingi tagasikutsutud juhatuse liikmed. Eelduslikult on juhatuse koosseisust tagasi kutsutud isikul õigus kohtumenetluse kaudu teada saada, kas juhatuse liikme poolt arvatud puudustega otsus on kehtivalt vastu võetud või mitte. Liiatigi on sellise otsuse kohtulik õiguspärasuse kontroll oluline juhatuse liikme ja ühingu vahelise käsundussuhte lõppemise või püsijäämise aspektist.

Korteriühistuga mitteseotud isikutele otsus(t)e kaebeõigust tagatud ei ole. Seda võib selgitada sellega, et kolmandate isikute subjektiivseid õigusi ei saa ühistu otsustega üldjuhul rikkuda. Sarnaselt lepinguõigusele, kus lepingutingimused on seotud vaid lepingu pooltega, saab ka ühistu otsuste täitmise siduda õigussuhtes osalejatega. Asjaolule, et otsused on seotud üksnes ühistu liikmetega, viitab KÜS § 13 lg 4, mille kohaselt korteriühistu otsused elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta on kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslikud.

---

<sup>157</sup> Varul, P. TsÜS § 38 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 153.

TsÜS-i kommentaaride kohaselt on organi otsusel tähendus üksnes juriidilise isiku sisesuhetes ning organi otsusega ei saa mõjutada ega piirata kolmandatele isikutele seadusest või juriidilise isikuga tehtud tehingust tulenevaid õigusi juriidilise isiku suhtes.<sup>158</sup>

Siiski ei saa väita, et kolmandatel isikutel mistahes võimalused ühistu otsuste hagemiseks puuduvad. Arumäe on välja toonud, et otsuse tühisuse tuvastamise nõude esitajate osas seadus otseseid reegleid ei määra ning seega tuleb lähtuda põhimõttest, et sellise nõude saab esitada igaüks, kelle õigusi otsus rikub.<sup>159</sup> Sarnastele seisukohtadele viitab kohtupraktika. Riigikohus on nimelt leidnud, et juriidilise isiku organi otsuse tühisusele võivad tugineda vähemalt samad isikud, kes on õigustatud nõudma otsuse kehtetuks tunnistamist, samas võib tuvastushagi korral õigustatud isikute ring olla veelgi laiem.<sup>160</sup>

Seega on tuvastushagi võimalik esitada ka kolmandatel, ühistu sisesuhetes mitteosalevatel isikutel. Samas peab kolmandal isikul olema otsuse tühisuse tuvastamise vastu õigustatud huvi. TsÜS-i kommentaaride kohaselt eksisteerib õigustatud huvi siis, kui otsuse tühisusest sõltub kolmanda isiku nõue juriidilise isiku või mõne tema organi liikme vastu (nt otsus, millega on ühing loobunud kahjunõudest juhatuse liikme vastu).<sup>161</sup> Sarnaselt leiab Vutt, et kolmas isik saab esitada oma nõude ühingu vastu üksnes alusel, mis tuleneb tema ja ühingu vahelisest õigussuhtest, ja seda ka juhul, kui tema õiguste rikkumise aluseks on ühingu õigusvastane otsus.<sup>162</sup>

Kohtunõude esitamise alus tuleneb kolmandale isikule TsMS-ist. Nimelt annab TsMS § 368 lg 1 hagejale võimaluse esitada tuvastushagi õigussuhte olemasolu või puudumise tuvastamiseks, kui hagejal on sellise tuvastamise vastu õiguslik huvi. Otsuse vaidlustamise õiguslikku huvi tuleb Riigikohtu järgi eeldada, kui isiku õigused ja kohustused võivad tuvastatud asjaolust sõltuda.<sup>163</sup>

TsMS võimaldab küll kolmandal isikul nõuet esitada, siinkohal peab kolmas isik aga arvestama, et formaalset nõuet (hagiavaldus) tuleb asjaoludega sisustada. Nõude asjaoludest peaks selgelt tulenema hageja ja ühingu vaheline õigussuhe, ühistu vastuvõetud otsus ja selle negatiivne (õigusvastane) mõju hagejale. Näiteks on maakohus selgitanud, et õiguslikuks huviks ei saa

---

<sup>158</sup> Varul, P. TsÜS § 38 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 148.

<sup>159</sup> Arumäe, U. Organisatsiooni ja juhtimise õiguslik korraldus. Tallinn: Juura 2013, lk 226.

<sup>160</sup> RKTKo 3-2-1-76-14, p 21

<sup>161</sup> Varul, P. TsÜS § 38 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 148

<sup>162</sup> Vutt, A. Äriühingu organi otsuste vaidlustamisega seotud probleeme. Juridica 2005/I, lk 54

<sup>163</sup> RKTKo 3-2-1-76-14, p 18

lageda hageja poolt üldiselt määratletud huvi õigluse jaluleseadmiseks.<sup>164</sup> Halduskohus on rõhutanud, et põhjendatud huvi olemasolu eeldab esiteks nõude esitanud isiku isiklikku puutumust vaidlusaluse haldusakti või toiminguga. Teiseks peab soovitud tuvastus andma isikule ka mingisuguse eelise ehk õigusliku kasu. Ka märgib kohus, et oluline on, et põhjendatud huviks ei saa olla lihtne inimlik või emotsionaalne huvi akti või toimingu õigusvastasuses või tühisuses veenduda.<sup>165</sup>

Õiguskirjanduses on võetud seisukoht, et traditsiooniliselt nõustatakse tuvastushuviga siis, kui küsimuse all oleva õigussuhte osas valitseb ebaselgus, mis ohustab võib kahjustab hageja õiguslikku positsiooni ja taotletud tuvastamisostus võib selle ebaselguse kõrvaldada.<sup>166</sup>

Pankrotiseaduse järgi on juriidilisest isikust võlgniku pankrotimenetluses halduril juriidilise isiku juhatuse või seda asendava organi õigused ja kohustused, mis ei ole vastuolus pankrotimenetluse eesmärgiga.<sup>167</sup> Riigikohtu arvates järeldub sellest, et pankrotihalduril on sarnaselt juhatuse liikmega õigus vaidlustada oma nimel juriidilise isiku organite otsuseid ja esitada hagi nende tühisuse tuvastamiseks.<sup>168</sup>

Seega kolmandate isikute ja ühistu organi liikmete kõrval, võib ühistu otsuseid hageda ka pankrotihaldur. Haldur võib ühistu otsuseid vaidlustada nii otsuse kehtetuse kui ka tühisuse aluste esinemisel.

Eeltoodud käsitlusest tulenevalt on ühistu üldkoosoleku otsuste kehtetuks tunnistamist õigustatud nõudma neli erinevat kategooriat isikuid:

- isikud, kes omavad ühinguga seost liikmelisuse kaudu (korterühistu liikmed);
- ühistu juhatuse liikmed;
- ühistu juhatusest tagasikutsutud isikud;
- pankrotihaldur ühistu pankrotimenetluse korral;

---

<sup>164</sup> VMKo 2-13-38327, p 9

<sup>165</sup> TlnHKo 3-07-184, p 10.1-10.2

<sup>166</sup> Paulus, C.G. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002, lk 44.

<sup>167</sup> PankrS. RT I, 21.06.2014, 20, § 124 lg 3

<sup>168</sup> RKTKo 3-2-1-135-02, p 15

Loetletud isikud on õigustatud esitama ka otsuse tühisuse tuvastamise nõudeid. Tühisuse tuvastamise nõudeõigus laieneb ka kolmandate isikutele, kellel on otsuse tühisuse tuvastamise vastu õigustatud huvi.

Autor on seisukohal, et otsuse kehtetuks tunnistamise kaebeõiguse laiendamiseks kolmandatele isikutele (nt ühistu lepingupartnerid) puudub vajadus. Kehtiva õiguse järgi saab otsuse kehtetuks tunnistamise nõudeid esitada kindlaksmääratud ajaperioodi vältel (kolme kuu jooksul) peale otsuse teatavaks tegemist (KÜS § 13 lg 3) või vastuvõtmist (MTÜS § 24 lg 1). Kui omistada kolmandatele isikutele otsuse kehtetuks tunnistamise osas kaebeõigus, koormataks sellega ebamõistlikult nii ühistut kui kolmandat isikut ennast. On ilmselge, et vaidlustamistähtjad toovad täiendava asjaajamise (kolmandate isikute järelepärimised, ühistu vastused vms). Lisaks kaasneks kaebeõiguse tagamisega võimalus õiguste kuritarvitamiseks. Pahatahtlikud nõuded kahjustaksid omakorda ühingu sh pärsiksid selle juhtimist.

Autori arvates valitseb õiguskorras mõistlik tasakaal. Ühelt poolt on kolmandatel isikutel ühingu kaitsmise eesmärgil piiratud võimalust kehtetuse nõudeid esitada. Teiselt poolt eksisteerib kolmandatel isikutel õigustatud huvi korral tuvastushagi esitamise võimalus.

Romaani õigusperekonnas eristatakse tehingute relatiivset ja absoluutset kehtetust. Esimese variandi puhul võib tehingu kehtetuks tunnistamise nõude esitada ainult tehingu konkreetne pool, teisel variandi puhul võib nõude õigustatud huvi korral esitada igaüks.<sup>169</sup> Seega saab võrdluse läbi nentida, et Romaani õigusperekonnas on tehingu vaidlustamisõigust omav isikutering sarnane siseriiklikus õiguses otsuste vaidlustamisõigust omavate isikutega.

Ots viitab, et seadus ei täpsusta otseselt, kas otsuse vaidlustamise õigus on ka isikul, kes omandas aktsia pärast otsuse vastuvõtmist.<sup>170</sup> Antud küsimuse võib autori arvates laiendada ka mittetulundusühinguõigusele. Ka ühistu tegevust reguleerivad seadused ei sätesta konkreetselt, kas otsuseid võib omaniku õigusjärglane vaidlustada.

Riigikohus on märkinud, et juriidilise isiku organi otsuse tühisuse tuvastamisel on tuvastushuvi vähemalt üldjuhul tuletatav juriidilise isiku liikme (osaniku, aktsionäri) liikmesussuhtest juriidilise isikuga. Kolleegiumi arvates ei välista osaniku tuvastushuvi otsuse tühisuse tuvastamise vastu ainuüksi see, kui osanik on omandanud osaluse ühingu pärast osanike otsuse

---

<sup>169</sup> Nicholas, B. *The French Law of Contract*. Oxford: Clarendon Press 1992, p 77.

<sup>170</sup> Ots, M. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse tühisus ja kehtetus. *Juridica* 2001/IV, lk 239.

vastuvõtmist.<sup>171</sup> Kuivõrd tuvastushuvi otsuse tühisuse tuvastamiseks võib eksisteerida ka korteriomaniku (ühistu liikme) õigusjärglasel, saab autori arvates antud isik ka tühisuse tuvastamist nõuda või otsuse tühisusele tugineda. Autori arvates ei saa õigusjärglane tühisust sellisel juhul siiski põhistada koosoleku kokkukutsumise korra rikkumisega. MTÜS § 21 lg 5 kohaselt on koosolekul osalemis- ja hääletamisõigus ühingu liikmel. Sellest järeldub, et koosoleku kokkukutsumise korda saab rikkuda ainult liikme suhtes. Seega ei saa otsuse tühisuse tuvastamise vaidluses õigusjärglane toetuda koosoleku kokkukutsumise nõuete rikkumisele, küll aga teistele asjaoludele. Näiteks saab õigusjärglane taotleda otsuse tühisuse tuvastamist, kui otsus ei vasta headele kommetele. Siinkohal on Riigikohus rõhutanud, et heade kommete vastasus üldkoosoleku otsuse tühisuse alusena eeldab konkreetsete asjaolude esitamist ja kohtus tuvastamist.<sup>172</sup>

Saksa õiguses on vaieldud selle üle, kas juriidilise isiku üks organ võib kaevata kohtusse sama juriidilise isiku teise organi kui see teine organ on näiteks kõrgeima organi ees jätnud täitma ühing sisesuhtest tuleneva kohustuse.<sup>173</sup> AktG § 90 kahe ühingu organi vahelise vaidluse siiski välistab. Saksa õigust siseriiklikuga võrreldes võib väita, et ka ühistu üldkoosolek ja ühistu juhtorgan (juhatus) ei saa omavahel otsuse kehtivuse osas õigusvaidlusi pidada.

TsÜS § 31 lg 1 järgi on juriidilise isiku organid üldkoosolek ja juhatus. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt loetakse juriidilise isiku organi tegevus juriidilise isiku tegevuseks. TsÜS § 38 lg 4 kohaselt esitatakse juriidilise isiku organi otsuse kehtetuks tunnistamise hagi juriidilise isiku vastu. MTÜS § 26 lg 1 kohaselt mittetulundusühingu juhatus juhib ja esindab ühingat.

Seega tuleneb väljatoodud õigusnormidest, et juhatus on osa tervikust (juriidilisest isikust) ning vaidlustamine on suunatud juriidilise isiku vastu, keda selles vaidluses oma ametiülesannetest (esindusfunktsioon) tulenevalt esindab juhatuse liige või liikmed.

TsÜS-i kommentaaride järgi erineb organ esindajast, kes tegutseb teise isiku nimel ja esindusõiguse alusel, eelkõige selle poolest, et organ ei ole iseseisev õigussubjekt. Samuti on

---

<sup>171</sup> RKTko 3-2-1-76-04, p 18-19

<sup>172</sup> RKTko 3-2-1-50-11, p 13

<sup>173</sup> Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku tegutsemine oma organite kaudu ning vastutus nende tegude eest. Läbiva vastutuse printsiip. Juridica 2000/IV, lk 204-205.

lisatud, et esindaja tegutsemine eeldab lisaks subjekti staatusele ka võimet kujundada ja avaldada iseseisvat tahtet.<sup>174</sup>

Õigussubjektsust on käsitletud kui isiku võimet osaleda õigussuhtes.<sup>175</sup> Kui võrd organ on juriidilise isiku üks koosseisuelement, omamata seejuures iseseisvat tahteväljendusvõimet, ei saa ühistu juhtorgan (juhatus) üldkoosoleku otsuse vaidlustajaks olla. On avaldatud ka arvamust, et kui organi(te)le anda erandkorras protsessiõigusvõime ja -teovõime, oleks selline samm siiski tarbetu, sest sellist kohtuotsust ei ole võimalik täita.<sup>176</sup> Lisaks on rõhutanud, et organ on ainult siseõiguste ja kohustuste kandja, omamata seejuures välisõigusvõimet.<sup>177</sup>

MTÜS 24 lg 3 järgi saab üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda juhatus, samuti juhatuse iga liige. Eelnevat käsitlust arvestades, oleks autori arvates korrektsem sõnastus, mille kohaselt võib otsuse kehtetuks tunnistamist nõuda iga juhatuse liige või kõik juhatuse liikmed ühiselt.

Autori ettepanekut toetab muuhulgas Riigikohutu seisukoht, milles kohus osutab, et ekslik on arusaam, mille kohaselt saab ühingu otsuse kehtetust tunnistamist nõuda juhatus. Kohtu arvates on selline õigus juhatuse liikmel. Samas asjas on rõhutatud, et seadusest ei tulene, et üldkoosoleku otsuse vaidlustamisel saaks juriidilise isiku asemel kostjaks olla juriidilise isiku juhatuse liige.<sup>178</sup>

Mis puudutab ühistu juhatuse liikme(t)e õigust üldkoosoleku otsuseid vaidlustada, siis lõplikult ei ole lahendatud küsimus, kes esindab ühistut juhul, kui juhatuse liige/liikmed üldkoosoleku otsuse ise vaidlustavad. Näiteks on autori erialases praktikas ette tulnud olukordi, kus juhatuse liige on vaidlustanud üldkoosoleku otsuse ja kohus on temalt endalt hagile vastust soovinud. Autori arvates näitab see, et ka kohtu jaoks puuduvad viidatud olukorras selged tegevussuunised. MTÜS § 19 lg 1 p 4 kohaselt on küll üldkoosoleku pädevuses ühingu ja tema juhatuse liikme vahelises õigusvaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine, kuid antud säte ei lahenda siiski küsimust, kuidas tagada ühistu ja tema liikmete kaitset siis, kui ühing ei ole MTÜS sätestatud esindajat õigusvaidluses juhatuse liikmega määranud.

---

<sup>174</sup> Varul, P. TsÜS § 115 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 121.

<sup>175</sup> Kiris, A. *et al.* Õiguõpetus. 2., täiendatud ja ümbertöötatud väljaanne. Tallinn: Külim 2009, lk 81.

<sup>176</sup> Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku tegutsemine oma organite kaudu ning vastutus nende tegude eest. Läbiva vastutuse printsiip. *Juridica* 2000/IV, lk 205.

<sup>177</sup> Ernits, M. Organtüli halduskohtus. *Juridica* 1999/VII, lk 320.

<sup>178</sup> RKTKo 3-2-1-147-01, p 6

MTÜS § 24 lg-st 1 tulenevalt kontrollitakse vaidlustatud otsuse õiguspärasust hagimenetluses. Hetkel seadus alternatiivseid lahendusi ei paku, s.t ühistu otsuste vaidlustamine on mööndusteta hagiline asi. Eelpoolkirjeldatud probleemolukorda arvestades ja selle võimalikke lahendusi pakkudes, näeb autor lahendusena otsuse seaduslikkuse kontrollimist hagita menetluses. Hagita menetlusse kaasab kohus puudutatud isikutena kõik korteriomanikud. Sellega oleks muuhulgas välistatud võimalus, et isik vaidlustab kohutus üldkoosoleku otsused ja seadusliku esindajana võtab sisult perspektiivitu hagi õigeks. Lisaks aitab kõikide korteriomanike (ühistu liikmete) kaasamine välja selgitada vaidlusaluses küsimuses omanike enamuse seisukoha.

Seega vähemalt olukorras, kus otsuse tühisuse tuvastamist või kehtetuks tunnistamist taotleb juhtorgani liige, oleks juriidilise isiku otsuse vaidlustamisasjad põhjendatud liita hagita asjade koosseisu TsMS §-is 475.

Alternatiivne lahendus baseerub Saksa ühinguõigusele. Nimelt esindab AktG § 112 kohaselt ühingu kõrgeim organ (nõukogu) ühingut, kui õigusvaidluse üheks pooleks on juhtorgani liige. Seega võib Saksa näitel kaaluda võimalust lisada MTÜS-i õiguslik alus sellest, et kui otsust vaidlustab juhatuse liige, siis esindab ühistut üldkoosolek või üldkoosoleku poolt määratud isik. Autor pooldab paindlikku sõnastust, sest peab oluliseks, et ka ühingul endal säilib võimalus õigusvaidluseks esindajat määrata.



### 3. Otsuse vaidlustamise alternatiiv

Üldkoosoleku otsuste vaidlustamise aluseid ja korda analüüsid nähtub, et otsuse tühisuse tuvastamine või otsuse kehtetuks tunnistamine on allutatud kohtulikule kontrollile. Hagi esitamisega suunab otsuse kohtulikule kontrollile õigustatud isik (ühistu liige). Samas tõusetub küsimus, kas hagiavalduse esitamine on ainuvõimalik viis enda õigusi kaitsta või esineb liikmel alternatiivseid võimalusi. Järgnevalt selgitabki autor, kas ja kui siis millistel juhtudel puudub liikmel vajadus ühistu otsust hageda.

#### 3.1 Tühisusele tuginemine

Saksa õigusteadlane Friedrich Carl von Savigny (1779-1861) on rõhutanud, et tühised tehingud on kehtetud nende tegemise hetkest, ega nõua aktiivset sekkumist. Vaieldavad tehingud on Savigny seisukohtade järgi aga kehtivad seni kuni õigustatud isik ei ole üles näidanud aktiivset käitumist ehk pole antud tehingut vaidlustanud.<sup>179</sup>

Kuivõrd tühisuse puhul ei ole eristatud mitmepoolseid tehinguid tavapärastest tehingutest (leping), võib nentida, et üldkoosoleku ostustele kui mitmepoolsetele tehingutele sobituvad samuti Savigny selgitused. See tähendab, et ka tühised otsused ei eelda liikmelt aktiivset käitumist ehk otsuse tühisuse tuvastamiseks kohtu poole pöördumist.

Naritsa kohaselt on õiguse kasutamine vahetult seotud isiku tegevusega kas aktiivses või passiivses mõttes. Sellise tegevuse õiguslik iseloom tuleneb õigusteadlase selgituste kohaselt tegevuse aluseks olevast õiguslikust nõudest ja õigusnormis kirjapandud käitumise võimalusest või käitumise vajalikkusest.<sup>180</sup>

Otsides ühinguõiguslikust regulatsioonist vaidlustamisvajadust välistavat materiaalõiguslikke aluseid, tuleneb aktiivset käitumist välistav põhimõte TsÜS § 38 lg-st 7. Osutatud normi kohaselt võib juriidilise isiku organi otsuse tühisusele kohtumenetluses tugineda nii hagi kui ka vastuväite esitamisega. Autori hinnangul on tegemist normiga, mis ühelt poolt võimaldab hagejal tugineda organi otsuse tühisusele, teiselt poolt võimaldab norm vastuväite korras tühisusele tugineda. Hageja positsioonilt võib tühisusele tugineda näiteks juhul, kui tühiseks osutunud lepingupunkti alusel on õigussuhte teisele poolele raha üle antud ja hageja taotleb kohtumenetluse selle

<sup>179</sup> Klami, H.T. Studies on the Roman Law of Contract. Helsinki: University of Helsinki 2000, p 6.

<sup>180</sup> Narits, R. Õiguse entsüklopeedia 2., täiendatud ja parandatud trükk. Tallinn: Juura 2007, lk 140.

tagastamist, viidates seejuures tehingu tühisusele. Teisalt tagab norm õiguskaitse ka kostjale. Näiteks olukorras, kus ühistu nõuab tühise otsuse alusel raha maksmist, saab ühistu liige esitada nõuet välistavad vastuväited, toetudes vastulausetes otsuse tühisusele.

Sarnaselt TsÜS § 38 lg-le 7, sätestab MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 2, et otsuse tühisusele võib kohtumenetluses tugineda nii hagi kui ka vastuväite esitamisega. Tallinna Ringkonnakohtu arvates seisneb MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 2 mõte selles, et liige ei pea eraldi esitama hagiavaldust otsuse tühisuse tuvastamiseks, vaid piisab, kui avaldada, et otsus on tühine ja esitada vastavad põhjendused.<sup>181</sup>

Ringkonnakohtu järgi hindab kohus otsuse tühisust kohtuotsuse põhjendavas osas ja teeb selle kohta järelduse.<sup>182</sup> Samas on kohus ka rõhutanud, et tühisuse vastuväidetega saab kohtumenetluses juriidilise isiku organi otsuse puudulikkusele tugineda vaid siis, kui esiletoodud faktilised asjaolud annavad aluse tuvastada otsuse tühisus.<sup>183</sup>

Ringkonnakohtu seisukohtadest saab järeldada, et tühisuse vastuväide saab tulemuslik olla vaid juhul, kui vastuväite esitaja esitab kohtumenetluses tühisuse asjaolud.

Riigikohus on selgitanud, et tühine tehing ei muutu täitmiseks kohustuslikuks mingi aja möödudes.<sup>184</sup> Samuti ei saa Riigikohtu seisukohtade järgi olemuslikult tühine õigustoiming vaidlustamistähtaja möödudes muutuda kehtivaks.<sup>185</sup>

Eelnev võimaldab veelkord väita, et tühisusele tuginemine ei eelda tühisusele tugineda sooviva isiku kohtumenetluslikku algatust (hagiavalduse esitamist). Tühisusele saab liige tugineda ka vastuväidete vormis. Õiguskirjanduses on märgitud, et nõude esitamisel, tuginedes tühisele tehingule, on põhjust esitada nõuet välistav vastuväide: nõuet ei ole tekkinud, sest tehing on tühine.<sup>186</sup>

---

<sup>181</sup> TlnRnKo 2-10-25425

<sup>182</sup> TlnRnKo 2-07-18599, p 21

<sup>183</sup> *Ibid.*

<sup>184</sup> RKTKo 3-2-1-79-00, p 4

<sup>185</sup> RKTKo 3-2-1-22-08, p 11

<sup>186</sup> Varul, P. *et al.* Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012, lk 136.

Seega on ühistu liikmel põhjust tugineda tühisusele kui ühistu nõuab tühisele otsusele tuginedes liikmelt kohustuse täitmist. Seadus ei kohusta liiget tühisusele viitavaid avaldusi ühistu sisesuhetes esitama. Isegi juhul, kui kohtumenetluse väliselt tühisusele tuginetakse, ei ole vastavad vastuväited ühistule õiguslikult siduvad. Tühisusel tuginemine saab õiguslikke tagajärgi esile kutsuda vaid siis, kui kohus on tühisuse tuvastanud. Viimast saab järeltada MTÜS § 24<sup>1</sup> lg-st 2, millest tulenevalt saab vastuväitega tühisusele tugineda kohtumenetluses.

MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 2 järgi võib taotleda ka ühistu teiste organite otsuste tühisuse tuvastamist. Seega laienevad tühisuse tuvastamise nõuded või tühisusele tuginemise vastuväited ka juhatuse otsustele. Kohus on leidnud, et kui ühistu ühe organi (üldkoosoleku) otsuse tühisus tuletatakse teise organi (juhatuse) otsuse tühisusest, siis tuleb kohtul kontrollida ka selle otsuse kehtivust, mille tühisusele hagi alusena on tuginetud. Taoliseks järeltuseks annab kohtu arvates alust asjaolu, et hagejalt ei nõuta viidatud normis organi otsuse tühisusele tuginemiseks hagi esitamist, seega ei ole aga ka hagejal vajalik otsuse tühisusele tuginemiseks iseseisva haginõude esitamine, vaid piisab hagi alusena sellele tuginemisest.<sup>187</sup>

Eluliselt võiks tuletada otsuse tühisuse teise organi otsusest näiteks juhul, kui ühistu üldkoosolek on juhatuse tühist otsust kinnitanud. Sellisel juhul tuleb tühisuse asjaolud tuvastada eelkõige juhatuse otsust analüüsid. Tuvastades juhatuse otsuse tühisuse laieneb tühisus ka kõrgeima organi (üldkoosolek) kinnitavale otsusele.

Tühisuse vastuväited esitatakse hagi vastuses. Selle osutab TsMS § 394 lg 1 p 2, mille kohaselt peab kostja kirjalik hagi vastuses muu hulgas sisaldama seda, kas kostja võtab hagi õigeks, tunnistades hagiavalduses tema vastu suunatud nõudeid. Sama lõike p 3 kohaselt tuleb kostjal esitada kirjalikus vastuses kõik oma taotlused ja väited ning tõendid iga esitatud faktilise väite tõendamiseks. Liikme esiletoodud faktilised asjaolud peavad otsuse tühisusele tuginemiseks võimaldama kohtul tuvastada otsuse tühisus.

Siiski ei ole vastuväite vormiliselt seotud hagi vastusega. Hagile võib TsMS § 395 järgi kohus lubada vastata ka suuliselt kohtuistungil, kui nii võib asja kohtu arvates kiiremini lahendada. Sootsi järgi peaks kohus sellist vastamise vormi kasutama aga üksnes juhul, kui võib eeldada, et

---

<sup>187</sup> HMKo 2-11-25684, p 20

sisulist vaidlust faktiliste asjaolude ja õiguslike väidete üle ei ole, kuna hageja kuuleb kostja vastuväiteid sellisel juhul esimest korda alles kohtuistungil.<sup>188</sup>

Autor on seisukohal, et tühisuse vastuväide eeldab vastuväite sisulist esitamist hagi vastuses. Tühisuse vastuväide on olemuslikult seotud ühistu nõudega, s.t ühistu liige vaidlustab vastuväites ühistu nõude aluse (otsuse). Seega on poolte erimeelsus selgelt tajutav, mis omakorda peaks välistama TsMS § 365 sätestatud võimaluse vastata hagile kohtuistungil. Ka õiguskirjanduses on leitud, et vastuväidet toetavate asjaolude esitamine peaks algama menetlusoalise esimesest menetlustoimingust.<sup>189</sup>

Pärsimägi on selgitanud, et kui kostjal on nõue hageja vastu, siis peab kostja hagi vastust koostades kaaluma, milline kolmest valikust on konkreetsel juhul sobivaim:

- kas piirduda kostja vastuses vastuväite esitamisega;
- esitada vastuhagi;
- esitada eraldi hagi.<sup>190</sup>

Kolmest valikust on Pärsimäe arvates vastuväide piisav õiguskaitsevahend kujundusõigusena kasutatava õiguskaitsevahendi puhul.<sup>191</sup>

Autor on seisukohal, et tühisuse tuginemine kujutab endast kohtulikku kujundusõigust, kus kohtul on otsuse tühisust hinnates võimalik ümber kujundada ühistu ja vastuväite esitanud ühistu liikmete õigussuhteid. Paulus viitab, et kujundamise all tuleb mõista õigussuhte tekitamist, muutmist või lõpetamist.<sup>192</sup> Kohtu poolt tühisuse tuvastamisel kujundab kohus liikme ja ühistu õigussuhte ümber seeläbi, et hageja (ühistu) poolt nõude aluseks võetud tühine otsus jääb arvestamata, mis omakorda välistab osaliselt või täielikult põhinõude (nt ühistu rahalise nõude) rahuldamise.

---

<sup>188</sup> Soots, I. Asjaolude ja tõendite esitamine hagimenetluses - kas poolte või kohtu ülesanne, magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond 2010, lk 45.

<sup>189</sup> Murray, P.L., Stürner, R. Germany Civil Justice. Durham: Carolina Academic Press 2004, p 160.

<sup>190</sup> Pärsimägi, A. Hagimenetlus. Hagi ja taotluste esitamine. 2. täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2014, lk 116.

<sup>191</sup> *Ibid.*

<sup>192</sup> Paulus, C.G. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002, lk 40.

Kujundusõiguse teostamiseks piisab vastuväite esitamisest, hagi ega vastuhagi ei ole otsuse tühisuse kindlakstegemiseks esitada vaja. Ka Riigikohus on märkinud, et vastuhagi esitamine ei ole vajalik kujundusõigusena kasutatava õiguskaitsevahendi puhul.<sup>193</sup>

Kuna tühisusele tuginemine kujutab endast kujundusõigust, puudub ka iseseisva hagi esitamise vajadus. Viimast võimaldab väita MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 2 grammatiline tõlgendamine. Osutatud normi järgi võib kohtumenetluses tühisusele tugineda nii hagi kui ka vastuväidete esitamisega. Kui tühisusele tuginemise eelduseks oleks iseseisva hagi esitamine, muutuks sisutuks MTÜS § 24 lg 2 alternatiivne ülesehitus, mille kohaselt võib tühisusele tugineda esiteks hagi esitamisega või teiseks vastuväidete esitamisega.

Tühisuse tuvastamise nõuded või tühisusele tuginemine ei ole vastupidiselt otsuse kehtetuks tunnistamise nõudele üldjuhul ajaliste piirangutega seotud. Tühisusele tuginemise osas on kolleegium märkinud, et otsuse tühisusele tugineda reeglina piiramatult, sest õigusaktides ei ole piiravaid tähtaegasid kehtestatud. Riigikohus ühele erandile siiski viitab. Nimelt sellele, et tühisusel tuginemist võib välistada registrikanne.<sup>194</sup>

Vastavalt MTÜS § 24<sup>1</sup> lg-le 3 ei saa otsuse tühisusele tugineda, kui otsuse alusel on tehtud kanne mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ja kande tegemisest on möödunud kaks aastat. Seega lähtudes seadusest on tühisusele tuginemine lõplikult välistatud, kui otsuse alusel tehtud registrikandest on möödunud rohkem kui kaks aastat.

Ajalise piirangu kohta on ringkonnakohus selgitanud, et see on kehtestatud põhimõttel, et kui otsuse tühisuse tuvastamist ei taotleta kohtus pikema aja vältel, tekib kolmandatel isikutel usaldus otsuse alusel tehtud võimalike kannete kohta avalikku registrisse. Sellisel juhul jääb liikme vastuväide tähelepanuta ja kuigi vormiliselt jääb tühine otsus edasi tühiseks, kaotab selle tühisus oma õigusliku tähenduse, kuna sellele ei ole võimalik enam tugineda.<sup>195</sup>

Seega näiteks kui põhikirjamuudatused on kantud rohkem kui kaks aastat tagasi registrisse ja muudatuste alusel nõuab ühistu liikmelt rahalise kohustuste täitmist, ei ole kohtumenetluses võimalik aktsepteerida liikme vastuväidet rahalisel kohustuse puudumisele asjaolul, et üldkoosoleku otsus, millega põhikirjamuudatused kinnitati, on üldkoosoleku kokkukutsumise

---

<sup>193</sup> RKTko 3-2-1-50-06, p 21

<sup>194</sup> RKTko 3-2-1-22-08, p 12

<sup>195</sup> TlnRnKo 2-07-18599, p 21

korra rikkumise tõttu tühine. Otsus, millega kinnitati põhikirjamuudatused, jääb küll tühiseks, kuid tühisusele tuginemine on oma tähenduse minetanud.

Tühisusele tuginemise võimalus kuulub autori arvates eelkõige ühistu liikmele. Seda saab väita seetõttu, et tühisusele tuginemine eeldab ühistu otsusest tulenevat nõuet. Ühistu otsustest tulenevate nõuete adressaatideks on aga ühistu liikmed, mitte kolmandad isikud.

Otsuse tühisusele tuginemine on vaba ühinguõiguslikest piirangutest. Vutt on märkinud, et ühingu ja tema liikme vahel on eriline suhe, mistõttu peaks tühisusele tuginemine või tühisuse tuvastamine olema välistatud vaid erandjuhtudel- ennekõike õiguste kuritarvitamisel.<sup>196</sup> Seega saab tühisusele tuginemist piiravaks elemendiks lugeda üksnes liikme enda generaalklauslite vastast (nt hea usu põhimõttele mittevastavat) käitumist.

Kohtupraktikast tulenevalt on otsuse tühisusele soovinud tugineda ka ühistu ise. Harju Maakohus selle siiski välistab. Maakohus selgitab: „MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 2 järgi otsuse tühisusele võib kohtumenetluses tugineda nii hagi kui ka vastuväite esitamiselega. Kohtu arvates, et ole aga kostjal võimalik kohtumenetluses vastuväiteesitamisega tugineda tema enda organi otsuse tühisusele. KÜ organite otsuste kehtetuks tunnistamise või tühisuse tuvastamise hagides on kostjaks alati korteriühistu. Kuna korteriühistu ei saa ise oma organi otsuseid vaidlustada hagi esitamisega ei saa ta esitada ka vastuväitena seisukohta, et tema organi poolt vastuvõetud otsus on tühine“.<sup>197</sup>

### **3.2 Millistel juhtudel tühisusele tugineda**

Eelkäsitletust tulenevalt on üldkoosoleku otsuste vaidlustamine allutatud kohtulikule kontrollile. Ühistu liikmel on võimalik taotleda kohtult üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist või otsuse tühisuse tuvastamist. Otsuse vaidlustamisele alternatiivselt saab ühistu liige tugineda ka otsuse tühisusele.

Tuues välja ühistu liikme õiguskaitseabinõud, tõusetub küsimus, millistel juhtudel ühte või teist võimalust kasutada. Erinevate variantide vahel kaaludes tuleb autori arvates esmalt selgitada, kas

---

<sup>196</sup> Vutt, M. Systematics of Shareholder Remedies - Origins and Developments. *Juridica International* 2010/XVII, lk 196.

<sup>197</sup> HMKo 2-14-52738, p I

täidetud on otsuse tühisuse alused või kehtetuse alused. Eelnev on oluline sest kehtetu otsus on n-ö hõljuvalt kehtiv kuni kohus selle kehtetuks tunnistab. Tühine otsus ei eelda aga selle tingimusteta vaidlustamist. Tühise otsuse vastu saab liige end kaitsta ka tühisusele tugineva vastuväitega.

Otsuse õigusvastasusel hinnanguid andes tuleks alustada otsuse tühisusest. Viidatud seisukohale suunab muuhulgas kohtupraktika. Nimelt on Riigikohus rõhutanud, et vaidlustatava üldkoosoleku otsuse tühisuse hindamisel tuleb tuvastada, kas tegemist on mõne MTÜS §-s 24<sup>1</sup> lg 1 sätestatud puudusega. Kohus lisab, et kui üldkoosoleku otsuse tegemisel ei ole eksitud MTÜS § 24<sup>1</sup> nõuete vastu, kuid otsus on vastuolus seadusega, on korteriühistu liikmel KÜS § 13 lg 3 alusel õigus pöörduda kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates ebaseadusliku otsuse tühistamiseks kohtu poole.<sup>198</sup>

Piiritledes käesoleva peatüki otsuse tühisusega, soovib autor võtta järgnevalt analüüsi objektiks olukorrad, millal on liikmel perspektiivikas tühisusele tugineda. Autori arvates on ainuüksi pragmaatilistel põhjustel (majanduslikel kaalutlustel) oluline hinnata, kas esitada kohtusse tühisuse tuvastamise hagi või jätta see esitamata, ning tugineda ühistu-poolse nõude korral otsuse tühisusele. Alljärgnevalt hindabki autor, millistel juhtudel võiks liige passiivseks jääda.

Tühine on otsus MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 1 sätestatud juhtudel siis, kui otsus ei ole seaduses sätestatud juhul notariaalselt tõestatud või kui otsuse vastuvõtmisel rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, otsus rikub mittetulundusühingu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või ei vasta headele kommetele. Otsus on tühine ka seaduses sätestatud muul juhul.

Ühistu asjadega seotud Riigikohtu lahendid ei hõlma kaasi, kus huvitatud isik tooks tühisuse alusena välja protokolli notariaalse vorminõud rikkumise või sellele, et otsus rikub ühistu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet. Viimasel juhul ei tohi organi otsus olla vastuolus seaduse normiga, mille eesmärgiks on muu hulgas tagada juriidilise isiku võlausaldajatele ja avalikkusele kindlus juriidilise isiku kui õigussubjekti ja temale üleantud vara säilimine, samuti tema organisatsiooni läbipaistvus ja selgus.<sup>199</sup> Kuivõrd võlausaldajate kaitset ja avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet rikkuvad otsused ei ole

---

<sup>198</sup> RKTko 3-2-1-16-13, p 12

<sup>199</sup> Varul, P. TsÜS § 115 - Varul, P jt (toim.). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 159.

käesoleva peatüki konteksti puutuvad (seotud välissuhetega), siis autor pikemalt antud tühisuse alustel ei peatu.

Mis puudutab protokollide notariaalset vorminõuet, siis autorile teadaolevalt on protokollide notariaalne vormistamine ühistute tegevuspraktikas vähelevinud. Notar on kaasatud väga erandlikel juhtudel ja peamiselt ühistutes, kus üldkoosoleku otsuseid on varasemalt kohtulikult vaidlustatud. Vähest nõudlust notariaalse vormi järel põhjendab ilmselt ka see, et ühingu otsusega võib jätta protokollide notariaalse tõestamise kulud protokollide notariaalset tõestamist taotlenud liikmete kanda.

Käesoleva magistritöö raames läbitöötatud kohtulahendeid silmas pidades saab väita, et ühistu üldkoosoleku otsuse tühisus on kaasnenud eelkõige koosoleku kokkukutsumise nõuete rikkumisel. Autor on seisukohal, et kui liige otsustusprotsessist eemale jäetakse (teda ei teavitata koosolekust), on hilisema võimaliku õigusvaidluse korral otsuse tühisuse tuvastamise nõue perspektiivikas. Samuti on kaasamiskohustuse täitmata jätmisel liikmel edukalt võimalik tühisuse vastuväitele tugineda (näiteks juhul kui koosolekul otsustati rahaline kohustus ja tühisele otsusele tuginedes esitatakse liikme vastu rahaline nõude).

Koosoleku kokkukutsumise nõuete rikkumisega seotud tühisusele tuginemine ei ole liikmele kohtumenetluslike tõendite esitamise osas ka koormav. Autori arvates ei pea ega saagi tühisusele tuginev liige esitada tõendeid sellest, et teda otsustusprotsessi ei kaasatud. Ilmselget ei oleks kaasamiskohustuse rikkumisel tõendamiskohustuse liikmele asetamine mõistlik ja proportsionaalne. Üldjuhul on negatiivset asjaolu (nt mingi toimingute tegemata jätmist) raske kui mitte võimatu tõendada.

Tõendamiskoormuse jaotuse osas on Riigikohus selgitanud: „TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Kolleegium selgitab, et tulenevalt TsMS § 230 lg-st 1 lasub esmalt hagejal tõendamiskoormis nõude olemasolu tõendamiseks ja seetõttu ei saa kostjale ette heita ainult vastuväidete esitamist seni, kuni hageja ei ole esitanud tõendeid nõude aluseks olevate asjaolude tõendamiseks. Juhul kui asjaolu tõendamiskoormis lasub hagejal, võib kostja kasutada hagi vastu kaitsena vastuväidet omapoolseid tõendeid esitamata seni, kuni hageja



tõendeid pole esitanud. Kui hageja esitab tõendid asjaolu tõendamiseks, siis on ka kostjal TsMS § 230 lg 1 alusel kohustus oma vastuväidet omakorda tõendada<sup>200</sup>.

Seega arvestades Riigikohtu seisukohti peaks ühistu tühise otsuse alusel esitatud nõude puhul esmalt tõendama nõude alusena otsuse olemasolu. Seejärel kui liige esitab hagi vastuses ühistu nõude alusele (otsusele) vastuväite, tuues esile otsuse tühisuse, peaks järgmisena ühistu tõendama koosoleku kokkukutsumise nõuete järgmist. Ka kohtupraktika kinnitab, et dokumendi kättetoimetamist peab tõendama selle esitamiseks kohustatud isik. Asjassepuutuvalt on Riigikohus selgitanud, et üldise tõendamiskoormise reeglite kohaselt peab kumbki pool tõendama neid asjaolusid, millel põhinevad tema nõuded ja väiteid. Juhul kui isiku suhtes on täitekutse mittesaamise tõendamisel tegemist negatiivse asjaolu tõendamisega, mida on raske teha, siis peab kohtu arvates kohtutäitur tõendama, et saadetud täitekutse sisaldas informatsiooni täitetoimingu - enampakkumuse - kohta.<sup>201</sup> Autori arvates saab viidatud seisukohtadega arvestada ka juhul, kui liige vaidleb ühistuga, kas tema suhtes täideti kaasamiskohustus koosoleku teate edastamisega või mitte.

Tühisusele saab tugineda ka juhul kui otsus ei vasta headele kommetele. Otsa kohaselt on vastuolu heade kommetega käsitletav üldkoosoleku otsuse sisu puudusena.<sup>202</sup> Seega ei ole heade kommete vastase otsuse puhul tegemist protseduurireeglite rikkumisega (nt koosoleku kokkukutsumise korra või hääletamise korra rikkumisega), vaid otsuse puudus peab tulenema otsuse reguleerimisest.

Lepinguõiguslike küsimuste puhul on õiguskirjanduses sedastatud, et kaasaegsed õigussüsteemid piiravad lepinguvabadust seaduslike keeldude ja üldiste generaalklauslitega, sest ühiskond ei saa tolereerida eetilisi piire ületavat käitumist.<sup>203</sup> Sarnaselt lepinguõigusega keelab ühinguõigus ebamoraalse või -eetilise käitumise. Eelnevat mitteamvestavat otsust saab pidada headele kommetele mittevastavaks tühiseks otsuseks.

Kas otsus on heade kommete vastane või mitte sõltub üksikjuhtumil vastuvõetud otsuse sisust. Õiguskirjanduses on välja toodud, et heade kommete sisu ei saa seadusandlikul tasandil reguleerida, sest see, mida peetakse heade kommete vastaseks, muutub ajas ja oleneb konkreetsest ajaloolisest situatsioonist. Igasuguste loetelude kehtestamine piiraks heade

---

<sup>200</sup> RKTko 3-2-1-137-07, p 13

<sup>201</sup> RKTko 3-2-1-7-03, p 10

<sup>202</sup> Ots, M. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse tühisus ja kehtetus. Juridica 2001/IV, lk 235.

<sup>203</sup> Whittaker, S. Zimmerman. Good Faith in European Contract Law. Cambridge: Cambridge University Press 2000, p 678.

kommete instituudi paindlikku sisustamist.<sup>204</sup> Kuurberg märgib, et heade kommete instituudi põhieesmärk on olla lünga täitmise vahend juhtudel, kui seadusandja ei ole ausa ja õiglase isiku arvates lubamatu tehingu keeldu ja tühisust veel positiveerinud.<sup>205</sup>

Ühistu otsustega seonduvalt on heade kommete vastasust (*contra bonos mores*) käsitletud Riigikohtu praktikas juhtumil, kui ühistu liige ei nõustunud otsustega, millega kaasneb tema jaoks muudatus majandamiskulude jaotamise alustes. Otsuse headele kommetele mittevastavuse osas märkis antud kaasuses kohus, et ainuüksi mõne kaasomaniku huvide riivamine ei muuda otsust vastuolus olevaks heade kommetega.<sup>206</sup>

Maakohtu praktikas on otsust heade kommetele mittevastavana käsitletud juhul, kui korteriühistu kohustab omanikku tasuma teenuste eest, mida korteriomanik tegelikult ühistu kaudu ei saa.<sup>207</sup> Autori arvates peab viimasel juhul ühistu olema ise negatiivne tagajärje esile kustunud. Samas kui korteriomanik on teenuse saamise võimatuse ise esile kutsunud, ei saa rääkida ka headele kommetele mittevastavast otsusest. Antud väidet kinnitavad Ringkonnakohtu seisukohad, mille kohaselt ei ole hea usu põhimõttega vastuolus küttekulude nõudmine isikult, kes enda korteris küttekehad eemaldas. Ringkonnakohtu arvates ei saa korteriomanik enda tegevusega luua olukorda, kus ta peab majandamiskulude eest vähem tasuma.<sup>208</sup>

Heade kommete vastane otsus on küll tühisusele tuginemise eelduseks, kuid autori arvates võiks liige heade kommete vastasusele tugineda erandlikel juhtudel. Ühistu üheks funktsiooniks on liikmetevaheliste nõuete vahendamine. Antud ülesandest lähtuvalt võiks tühisusele tuginemine tulla kõne alla eelkõige siis, kui liikmelt nõutakse otsuse alusel teenuse eest tasumist, mille vahendamist on ühistu enda teise otsusega piiranud.

Märkimist on leidnud, et normatiivsed üldklauslid, mis määravad tühisuse tehingu sisule esitatud nõuete rikkumise tõttu on üldjoontes erinevates õigusperekondades samad. Otsustuse põhiraskus lasub kaasuse asjaoludele tuginedes igal üksikjuhtumil kohtul, kes peab kaalutlema, kas konkreetsel juhul mahub tehingu sisu lubatu piiresse. Abstraktsete üldmõistete sisustamine toimub kohtute poolt.<sup>209</sup> Töö autor jagab antud seisukohti. Heade kommetega kooskõlas olev käitumine peaks vastama kõlbelsele (eetilisele, moraalsele) käitumisele. Arvestades sellega, et

---

<sup>204</sup> Kuurberg, M. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühisused tehingud. *Juridica* 2005/III, lk 208.

<sup>205</sup> *Ibid.*

<sup>206</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 31

<sup>207</sup> HMKo 2-12-50861, p 25

<sup>208</sup> TlnRnKo 2-10-16537, p 7

<sup>209</sup> Avi, A. Tühine tehing, magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond 2004, lk 104.

erinevatel isikutel võib kõlbelistest käitumisnormidest olla erinev arusaam, tuleks headele kommetele tuginemist otsuse tühisuse vastuväitena autori arvates pigem vältida. Tegemist on liialt subjektiivsust esile kutsuva terminiga, mis omakorda suurendab riske, et kohtuniku ja tühisusele tugineja seisukohad ei lange kokku. Autori arvates on headele kommetele mittevastavust sisustatud ka liialt enesekeskselt, püüdes üldklauslit ära kasutades säilitada enesele soodsamaid majanduslikke positsioone. Näiteks on töö autori poole pöördunud ühistu liikmeid, kes on väitnud, et üldkoosoleku otsus ei vasta headele kommetele, kuna selle otsuse mõjul nende arved suurenevad. Autori arvates ei saa liige eeldada, et tema arved jäävad konstantseks. Liiatigi tagab seadus ühistu üldkoosolekule õiguse võtta vastu otsuseid majandamiskulude arvestamise aluste muutmiseks.

Eeltoodust tulenevalt võib otsuse tühisuse tuvastamist või tühisusele tuginemist pidada perspektiivikaks juhul, kui ühistu on rikkunud liikme suhtes koosoleku kokkukutsumise korda või on tegemist otsusega, mis omab puutumust ühistu enda vastuolulise käitumisega (nt välistatakse ühistu liige ühistu vahendatavast teenusest, aga üldkoosoleku otsuse alusel nõutakse teenuse eest tasumist).

Kokkukutsumise korda saab rikkuda konkreetse koosoleku osas. Seega peab liige arvestama, et kui teda saadab konkreetse otsuse tühisusele tuginedes edu, ei tähenda see seda, et kõik järgnevad sarnaselt formuleeritud otsused on ka tühised ja liige saab jätkata tühisusele tuginemist. Tühist otsust ei saa kinnitada, kuid ühistul on uue koosoleku kokkukutsumise kaudu õigus end rehabiliteerida. Teisisõnu kui uus koosolek kutsutakse kokku nõuetekohaselt; koosolekul ei kinnitata varasemat tühist otsust, vaid võetakse vastu analoogse sõnastusega uus otsus; uus vastuvõetud otsus on vaba teistest tühisuse alustest, siis langeb ära võimalus uue otsuse tühisusele tugineda.

MTÜS § 24<sup>1</sup> lg 1 ei sätesta tühisuse aluseid ammendava loeteluna. Seda saab järeltada sätte viimasest lausest, mille kohaselt on otsus tühi ka seaduses sätestatud muul juhul.

Muul juhul võib ühistu otsus olla tühi siis, kui kaasomanikekeskseid (ühistu ülesannetest väljuvaid) küsimusi lahendatakse ühistu üldkoosolekul enamuse otsusega. Autor ei taha küll üldistusi teha, kuid on korduvalt tähendanud, et korteriomanikud asuvad ühistu moodustamise järgselt nii elamumajanduslike ühistu pädevusse kuuluvaid küsimusi, kui ka asjaõiguslike küsimusi lahendama ühistu kaudu. Sellist lähenemist ei saa aga õigeks pidada, sest ühistu tööorganite pädevusse ei kuulu asjaõiguslikesse valdkondadesse sekkumine. See on ka loogiline,

sest ühistu eesmärgid on selgelt piiritletud omandi hooldamisele ja remondile orienteeritud tegevustega, samuti teenuste vahendamisele. Ühistu eesmärkidest ei tulene, et organid omaksid pädevust otsustada kaasomandi osa võõrandamist, kasutamist või koormamist asjaõigustega. Pärna on rõhutanud, et ühistu on ühiseks majandamiseks ja korteriomanike ühiste huvide esindamiseks moodustatud mittetulundusühing, mistõttu puudub ühistul pädevus korteriomanike asjaõigusliku kompetentsi lahendamisel.<sup>210</sup>

Riigikohus on omakorda nentunud, et kaasomandiga seotud kõige olulisemad küsimused tuleb lahendada kaasomanike kokkuleppel. Seadusandja on nimetanud ka juhtumid, mida on lubatud lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel, mitte enamuse otsusega. Riigikohus viitab, et neid juhtumeid käsitleb AÕS § 74 lg 1.<sup>211</sup>

AÕS § 74 lg 1 sätestab, et kaasomandis olevat asja võib võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Osutades AÕS § 74 lg-le 1 märgib kolleegium, et kaasomandi valdamine ja kasutamine on kaasomanike õigus ning korteriühistu majandustegevus ei ole kokkuviidav AÕS-is sätestatud kokkuleppeliste küsimuste otsustamisega.<sup>212</sup> Seega väljendab kolleegium, et ühistu majandustegevust tuleb lahus hoida AÕS-iga reguleeritud valdkondadest.

AÕS § 74 lg-s 1 sätestatud silmas pidades, on selgitatud et koormamise all tuleb mõelda eelkõige asjaõiguse seadmist, milleks võib olla realservituut, kasutusvaldus, isiklik kasutusõigus, reaalkoormatis, ostueesõigus või pandiõigus. Tuleb arvestada ka seda, et valdamist ja kasutamist võimaldavate asjaõiguste seadmine ongi võimalik vaid kogu kaasomandis olevale kinnisasjale, mitte aga selle kaasomandi osale.<sup>213</sup>

Analüüsides kohtupraktikat on kokkulepele obligatoorne alljärgnevatel elulistel juhtudel.

- Ettevõtluse alustamine korterelamus. Riigikohus on leidnud, et trepikoja faktilise kasutusrežiimi muutumine seoses kaupluse tegevuse alustamisega elamus võib kujutada endast trepikoja majandusliku otstarbe olulist muutmist AÕS § 74 lg 1 tähenduses.

---

<sup>210</sup> Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010, lk 75.

<sup>211</sup> RKTko 3-2-1-151-10, p 10

<sup>212</sup> *Ibid.*

<sup>213</sup> Varul, P. AÕS § 72 - Varul, P jt (toim.) Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014, lk 331.

Kokkuleppe sõlmimist ei saa nõuda aga juhul, kui kauplus on korterelamusse algusest peale ette nähtud.<sup>214</sup>

- Pööningukorruse väljaehitamine. Riigikohus on leidnud, et korteriühistu pädevuses on otsustada elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajaliku toimingu tegemine või majandamiskulude kandmine. Pööningu väljaehitamise üle otsustamine korteriühistu üldkoosoleku pädevusse ei kuulu. Kohus on lisanud, et korteriühistu liikmete üldkoosolek ei saa otsustada häälteenamusega küsimusi, milleks on vajalik korteriomanike kui kaasomanike kokkulepe.<sup>215</sup>
- Korteri eraldumine üldisest küttesüsteemist. Riigikohus on märkinud, et AÕS § 74 lg 1 alusel saab kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Kolleegiumi kohaselt ühe korteri eraldamine elamu üldisest küttesüsteemist on ühtlasi ühise asja oluline muutmine, seega küsimus, mida tuleb lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel.<sup>216</sup>
- Korteri üldisesse küttesüsteemi tagasilülitamine. Riigikohus on välja toonud, et juhul kui omanikul oli kõigi teiste kaasomanike luba küttesüsteemist eraldamiseks olemas, siis vajab kõigi kaasomanike nõusolekut ka küttesüsteemi taastamine selle esialgsel kujul.<sup>217</sup>
- Parkimiskohtade määramine. Riigikohus on antud küsimuses selgitanud, et korterelamut teenindaval maal korteriomanike parkimiskohtade kindlaksmääramine on käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena. Parkimisvõimalustes kokkuleppimine on omanike jaoks oluline küsimus, mis ei ole vaadeldav KOS-is sätestatud tavakasutusena. Kohtu arvates peab selline kokkulepe tagama kõigile korteriomanikele õiglase lahenduse ning asja lahendamiseks on vaja saavutada kõigi korteriomanike konsensus.<sup>218</sup>
- Üldkasutatava ruumi üürileandmine. Kolleegium osutab reaalosaks mitteoleva kaasomandi kasutusse andmisel AÕS §-le 74, lisades, et viimati nimetatud säte keelab muu hulgas kaasomandis oleva asja koormamise kasutuslepinguga ilma kõigi

---

<sup>214</sup> RKHKo 3-3-1-62-03, p 15

<sup>215</sup> RKTkm 3-2-1-28-12, p 15

<sup>216</sup> RKTko 3-2-1-50-11, p 10

<sup>217</sup> RKTko 3-2-1-50-11, p 10

<sup>218</sup> RKTkm 3-2-1-151-10, p 10

kaasomanike nõusolekuta ning kõigi kaasomanike nõusoleku puudumise korral on kaasomandi osa koormamine kehtetu.<sup>219</sup>

Eeltoodust tulenevalt on AÕS § 74 lg 1 järgi korteriomaniike kokkulepet vaja kaasomandi võõrandamisel, koormisel asjaõigustega (reaalservituut, kasutusvaldus, isiklik kasutusõigus, reaalkoormatis, ostueesõigus või pandiõigus), kaasomandi oleva asja olulisel muutmisel. Lisaks eelmainitule tuleb arvestada Riigikohtu kujundatud seisukohtadega, mille kohaselt on kokkulepet vaja: parkimiskohtade määramisel, korterelamusse kaupluse rajamisel, üldisest küttesüsteemist eraldumisel, küttesüsteemiga taasühinemisel (kui küttesüsteemist eraldumine toimus kõigi omanike nõusolekul), üldkasutatava ruumi väljaüürimisel, põõningukorruse väljaehitamisel.

Juhul kui eelmärgitud juhtudel üldkoosolek siiski otsuseid vastu võtab, puudub ühistu liikmel vajadus kohtusse pöörduda. Antud otsused on asjaõiguslike imperatiivsete normide eiramise tõttu TsÜS § 87 alusel tühised. Kohtupraktika omakorda sedastab, et kokkuleppelisi küsimusi ei pea vaidlustama, järgimisele kuulub seadus.<sup>220</sup>

Seega kui ühistu koosolekul otsustakse kinnitada asjaõiguslik kasutuskord (nt parkimiskord), ei pea liige vastavat otsust vaidlustama. Ka ei mõjuta tühine otsus maatüki kasutamist, s.t kaasomandis oleva maatüki kasutamine ja valdamine jätkub tühise otsuse puhul vastavalt seadusele.

Magistritöö autori arvates väljub ühistu kokkuleppeliste küsimuste otsustamisel oma pädevusest. Organi pädevust ületavate otsuste puhul tekib omakorda küsimus, kas pädevust eirav otsus on vaidlustatav (kehtetuks tunnistatav) või tühine. MTÜS § § 24<sup>1</sup> lg 1 ei nähtu otseselt, et organi pädevusele mittevastav otsus on tühine. Võrdluseks on näiteks Austria ühinguõiguses (osaühinguõiguses) konkreetselt seaduses sätestatud, et otsused, mis ületavad üldkoosoleku pädevust, on tühised.<sup>221</sup>

Uurides erialakirjandust, on organi pädevusele mittevastavate otsuste osas esitatud vastakaid arvamusi. Ühelt poolt on võetud seisukoht, et organi pädevuse ületamine on kehtetuks

---

<sup>219</sup> RKTko 3-2-1-85-07, p 16

<sup>220</sup> RKTko 3-2-1-116-11, p 19, p 21

<sup>221</sup> Forstmoser, P., Meier-Hayoz, A., Nobel, P. Schwizerisches Aktienrecht, Bern: Spämpfli-CIE AG 1996, lk 261.

tunnistamise aluseks.<sup>222</sup> Teisalt ollakse arvamusel, et otsuse, mis ei ole organi pädevuses, võib tühiseks lugeda.<sup>223</sup>

Autori arvates tuleb pädevusvaidluse puhul igat üksikjuhtumit eraldi vaadata. Näiteks võib juhtorgan ületada pädevust sellega, et otsustab põhikirjaliselt üldkoosoleku pädevusse antud küsimusi. Antud näite puhul saab toetada seisukohta, et otsus on kehtetuks tunnistatav, kuna otsuse vastuvõtmisel rikuti põhikirja. Kui otsus ei ole seostatav üldse organisatsiooni või selle ülesannetega, tuleks pidada õigeks, et organi otsus on tühine. Otsuse tühisus seostub otsustusprotsessi raskemate vigadega. Autori arvates saab raskemate vigade kategooriasse paigutada ka otsused, mis ühistu majandustegevusega mingit seost ei oma. Ühistu ei saa oma majandustegevust kujundada viisil, mis ei ole kooskõlas ühistule määratud funktsioonidega. Autori arvates saab ühistu ülesannetest väljuvate otsuste tühisuse tuletada ühistu ülesannete imperatiivsusest. Nimelt sätestab KÜS § 2 lg 1 imperatiivselt, et ühistu eesmärgiks on korteriomanike eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine. Seega on ühistu otsuste vastuvõtmine piiratud osundatud ülesandega. TsÜS kommentaaride kohaselt on imperatiivse iseloomuga sätte puhul sättest erinev tehing keelatud ning selle tühisus tuleneb TsÜS §-st 87.<sup>224</sup>

Eelnevat kokku võttes saab siiski nentida, et seadus ja kohtupraktika on määratlenud toimingud, mis eeldavad korteriomanike kokkulepet. Kokkuleppeliste küsimuste otsustamisel väljub ühistu oma pädevusest, kuid asjaõiguslikes küsimustes pädevuspiiride ületamine ei eelda ühistu liikme aktiivset käitumist (kohtunõude esitamist). Ühistu poolt asjaõiguslikes küsimustes vastuvõetud otsused korteriomanike kokkuleppeid ei asenda ega tekita õiguslikke tagajärgi. Isegi juhul, kui ühistu peaks liikmelt tühise otsuse täitmist kohtu kaudu nõudma, välistab nõude rahuldamise otsuse tühisusele tuginemine.

---

<sup>222</sup> Vutt, A. Äriühingu organi otsuste vaidlustamisega seotud probleeme. *Juridica* 2005/I, lk 54.

<sup>223</sup> Ots, M. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse tühisus ja kehtetus. *Juridica* 2001/IV, lk 235.

<sup>224</sup> Varul, P. TsÜS § 87 - Varul, P jt (toim.). *Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne.* Tallinn: Juura 2010, lk 285.

## Kokkuvõte

Uurimistööd alustades võttis autor endale kaks eesmärki. Esmalt soovis autor leida vastust küsimusele, millistele tunnustele vastavat üldkoosoleku otsust ei pea korteriühistu liige vaidlustama. Teiseks eesmärgiks seadis autor üldkoosoleku otsuste vaidlustamise alustes kitsaskohtade väljaselgitamise.

Uurimistöös jõudis autor järeldusele, et korteriomanik (ühistu liige) ei pea vaidlustama otsuseid, mis on vastu võetud asjaõiguslikke imperatiivseid norme eirates. AÕS § 74 lg 1 sätestab küsimused, mis eeldavad korteriomanike kokkulepet. Osutatud sättes väljatoodud kokkulepetega lahendatavaid toiminguid ei saa üldkoosoleku otsusega asendada. Riigikohtu praktikat analüüsidis jõudis autor selleni, et korteriomanike kokkulepet eeldavad ka järgmised küsimused: parkimiskohtade määramine, korterelamusse kaupluse rajamine, üldisest küttesüsteemist eraldumine, küttesüsteemiga taasühinemine (kui küttesüsteemist eraldumine toimus kõigi omanike nõusolekul), üldkasutatava ruumi väljaüürimine, põõningukorruse väljaehitamine.

Kui ühistu otsus omab puutumust AÕS § 74 lg 1 reguleerimisalaga või Riigikohtu osutatud küsimustega, puudub ühistu liikmel vajadus otsust kohtus vaidlustada. Vastuvõetud otsused on TsÜS § 87 alusel tühised. Võimaliku kohtuvaidluse korral (nt ühistu esitab kohtusse otsuse täitmisele suunatud nõude), saab ühistu liige tugineda otsuse tühisusele.

Eeltoodut arvestades leidis kinnitust ka püstitatud hüpotees selle kohta, et korteriühistu liige ei pea vaidlustama otsuseid, mis on ühistu poolt asjaõiguslikes küsimustes vastu võetud.

Autor jõudis töös ka järeldusele, et aktiivne vaidlustamisvajadus puudub liikmel siis, kui temalt nõutakse üldkoosoleku otsuse täitmist, jättes samas liikme koosolekule kaasamata. Sellises olukorras saab liige täitmisenõude välistada tuginedes kohtumenetluses otsuse tühisusele.

Kolmandal juhul ei ole liikmel põhjust otsust vaidlustada, kui otsus on seotud ühistu vastuolulise käitumisega. Heade kommetega vastuolus olev otsus on tühine. Autor jõuab töös selleni, et otsused, millega nõutakse liikmelt teenuse eest tasumist, teenuse saamine on aga ühistu enda poolt välistatud, ei vaja kohtulikku vaidlustamist.

Eelnevale lisades peab autor oluliseks välja tuua, et otsuse tühisusele saab liige tugineda üksnes tühisuse tunnuste esinemisel. Ühistu otsus võib olla tühine või kehtetu. Kui tegemist on kehtetu



otsusega, siis eeldab see kohtusse pöördumist, sest ebaseaduslikku (kehtetut) otsust ilma kohtu sekkumiseta kehtetuks muuta ei saa.

Otsuse vaidlustamise korras tähendas autor mitmeid kitsaskohti. Alljärgnevalt esitab autor tuvastatud probleemid ja neile pakutavad lahendused.

- Autor on seisukohal, et vähendamaks tsiviilkohtute ja menetlusosaliste koormust, oleks põhjendatud laiendada registripidaja pädevust otsuste tühisuse tuvastamisele. Hetkel seda õiguskord ei võimalda. Ühistu liige saab üldkoosoleku otsust vaidlustada üksnes hagimenetluses.
- Ebaseadusliku otsuse vaidlustamistähtaeg on kolm kuud. Kolmekuuline vaidlustamistähtaeg on autori arvates liialt pikk. Võrdluseks siseriikliku õigusega sätestab Saksa korteriomandiseadus (*Wohnungseigentumsgesetz*) vaidlustamistähtajaks ühe kuu. Autori arvates piisaks sarnaselt Saksa õigusele ühekuulisest vaidlustamistähtajast. Mitmekuulised vaidlustamistähtajad mõjuvad juhtimisprotsessidele pärssivalt ja kahjustavad majandustegevust.
- Seadus nõuab koosolekul osalevalt liikmelt otsusele vastuväite esitamist ja selle allkirjastamist (vastuväite esitamisega tagab liige kaebeõiguse). Formaalsel allkirjanõudel puudub kaebeõiguse realiseerimise aspektist tähendus. Allkirjanõue suurendab ühistus halduskoormust ning praktikas on allkirjanõue tekitanud tarbetuid vaidlusi. Autor on seisukohal, et vastuväite allkirjastamisnõude võiks seadusest välistada.
- Otsuse vaidlustamise aluseid analüüsid ei nähtud seadusest, kas isik, kes otsuse poolt hääletas, kuid esitas näiteks otsusele hiljem vastuväite, on kaotanud õiguse otsust vaidlustada. Saksa õiguse kohaselt välistab tehingu kinnitamine selle hilisema vaidlustamise. Autori arvates oleks vastuolulise käitumise ja õiguste kuritarvitamise piiramiseks mõistlik ka ühistu otsuste vaidlustamist sarnase alusega täiendada.
- Üldkoosoleku otsuste vaidlustamisõigus on ka ühistu juhatuse liikmetel. Lahendatud ei ole küsimus, kes esindab ühistut olukorras, kus ühistu ei ole õigusvaidluseks esindajat määranud, samal ajal on aga ühistu juhatuse liige otsuse vaidlustajaks. Autor pakub lahenduseks vaidluse lahendamise hagita menetluses. Kohus kaasaks hagita menetlusse kõik liikmed. Sellega oleks võimalik teada saada ka liikmete enamuse seisukoht.

## **Contesting decisions of apartment associations and alternatives**

### Summary

The author selected as the title of the Master's thesis "Contesting decisions of apartment associations and alternatives" due to pragmatic reasons. In his day-to-day work, the author is requested to provide various opinions concerning the lawfulness of decisions made by apartment associations. The author has been asked multiple times if a decision made by the general meeting (e.g. about the parking arrangement) needs to be challenged in court or if the law permits alternatives. Various consultations spurred the author to further address the subject in his academic work.

The primary objective of the study was to determine the characteristics of general meeting decisions that members of apartment associations do not have to contest. As the primary objective is relevant to the basis of contestation, the author adopted as a secondary objective to study the weaknesses in the regulation for contesting decisions.

The author set the following hypothesis. A member of an apartment association does not have to contest decisions made by the association in issues subject to property law.

The hypothesis was confirmed by the study. The author concluded in the study that a member of an apartment association does not have to contest decisions made in violation of imperative norms of property law. Imperative norms of property law are all such norms requiring agreements to be concluded instead of decisions by apartment owners. Pursuant to the Law of Property Act, agreements between apartment owners are required in the case of a sale of common ownership, encumbrance with a real right (real servitude, usufruct, personal right of use, real encumbrances, right of pre-emption or right of security) and involving a significant change in the property under common ownership. The Supreme Court has also deemed an agreement between apartment owners mandatory in the following actual cases: assignment of parking spaces, building a shop in an apartment building, disconnecting from the common heating system, reconnecting to the heating system (if disconnecting from the heating system had the approval of all owners), renting out a generally accessible room, conversion of an attic of the building.

If an association nevertheless decides issues requiring an agreement, there is no need for members to contest it in court because decisions cannot replace agreements. If an association

nonetheless files a claim concerning an enforceable decision with a court, the member of the association can invoke the nullity of the decision. A court will also dismiss a claim by the apartment association if the nullity is invoked.

The author identified multiple weaknesses in the procedure for contesting decisions. The identified problems and solutions offered to them are provided below.

- The author is of the view that it would be justified to expand the competence of the registrar in identifying the nullity of decisions in order to reduce the workload of civil courts and parties to the proceeding. The law currently does not permit this. A member of an association may only contest decisions made by a general meeting in court proceedings.
- The term for contestation of unlawful decisions is three months. The three-month term for contestation is too long in the author's view. In comparison to domestic law, the German law on residential property (*Wohnungseigentumsgesetz*) provides one month as the contestation term. The author's view is that a one month contestation term would suffice similar to German law. Terms of contestation that are several months hinder management processes and harm economic activities.
- The law requires a member participating in a general meeting to submit an objection and sign it (the member ensures a right of challenge by submitting an objection). The formal signature requirement has no substance from the standpoint of exercising a right of challenge. The signature requirement increases the administrative burden of associations and has caused unnecessary disputes in practice. The author is of a view that the signature requirement should be removed from the law.
- Analysis of the grounds for challenging decisions did not indicate whether pursuant to law a person voting in favour of a decision but later contested the decision has lost their right to contest the decision. Under German law, approval of a transaction precludes a subsequent challenge. In the author's view it would be reasonable to supplement the contestation of associations' decisions with a similar rule to restrict contradictory behaviour and abuse of rights.
- Management board members of associations also have the right to contest association decision. An unresolved question is who represents an association in a situation where the association has not appointed a representative for a legal dispute while at the same time a management board member is the contesting party of a decision. The author

suggests a resolution of the dispute in proceedings on petition where the court includes all apartment owners.

## Kasutatud kirjandus

### Raamatud ja teadusartiklid

1. Arumäe, U. Organisatsiooni ja juhtimise õiguslik korraldus. Tallinn: Juura 2013.
2. Cahn, A., Donald, D.C. Comparative Company Law. Cambridge: Cambridge University Press 2010.
3. Conrad, A.F. The Supervision of Corporate Management: A Comparison of Developments in European Community and United States Law. Michigan Law Review 1984/82.
4. Davies, P. L. Gower & Davies' Principles of Modern Company Law. 7th ed. London: Sweet & Maxwell 2003.
5. Edwards, V. EC Company Law. Oxford: Clarendon Press 1999.
6. Ernits, M. Organtüli halduskohtus. Juridica 1999/VII.
7. Forstmoser, P., Meier-Hayoz, A., Nobel, P. Schwizerisches Aktienrecht. Bern: Spämpfli-CIE AG 1996.
8. Goette, W., Habersack, M., Kalss, S. Münchener Kommentar zum Aktiengesetz. München: C. H. Beck 2011.
9. Goette, W., Habersack, M., Kalss, S. Münchener Kommentar zum GmbHG. München: C. H. Beck 2011.
10. Hager, G. Eraõigus I. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride twinning - koolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn: Justiitsministeerium 2001.
11. Hüffer, U. Aktiengesetz: Beckliche Kurzkommentare. München: C.H. Beck 2004.
12. Kiris, A., Kukrus, A., Nuuma, P., Oidermaa, E. Õiguõpetus. 2., täiendatud ja ümbertöötatud väljaanne. Tallinn: Külim 2009.
13. Klami, H.T. Studies on the Roman Law of Contract. Helsinki: University of Helsinki 2000.

14. Kuurberg, M. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud kui tühised tehingud. *Juridica* 2005/III.
15. Käerdi, M. Sise-ja välissuhete eristamine esindusõiguse teostamisel. *Juridica* 2000/VII.
16. Köhler, H. *Tsiviilseadustik. Üldosa*. Tallinn: Juura 1998.
17. Leetsaar, J. *Ühistegevuse ABC*. Tallinn. Eesti Ühistegelise Liit 1999.
18. Markesinis, B.S., Lorenz, W., Dannemann, G. *The German Law of Obligations. Volume I. The Law of contracts and restitution: A Comparative Introduction*. Oxford: Clarendon Press 1997.
19. Maruste, R. *Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse*. Tallinn: Juura 2004.
20. Marvin A. Schaars. *Ühistud: põhimõtted ja tegevus*. Tallinn: USA VOCA Eesti esindus 1994.
21. Merimaa, M. *Eluaseme õiguslik regulatsioon*. Tallinn: Kirjastus Ilo 2005.
22. Michalski, L. *Kommentar zum Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz)*. München: C. H. Beck 2010.
23. Moor, M. Äriühingu liikme õigus nõuda dividendide jaotamist. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus asjas nr 3-2-1-89-14. *Juridica* 2015/I.
24. Morse, G. *Charlesworth's Company Law*. 17th ed. London: Sweet & Maxwell 2005.
25. Murray, P.L., Stürner, R. *Germany Civil Justice*. Durham: Carolina Academic Press 2004.
26. Narits, R. *Õiguse entsüklopeedia 2., täiendatud ja parandatud trükk*. Tallinn: Juura 2007.
27. Nicholas, B. *The French Law of Contract*. Oxford: Clarendon Press 1992.
28. Ots, M. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse tühisus ja kehtetus. *Juridica* 2001/IV.
29. Paal, K., Junti, L., Kolk, K. *Kuidas efektiivselt majandada korterelamut: elamureformiga seonduvate õigusaktide kommentaarid*. Tartu: Elmatar 2001.

30. Paal, K. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. *Juridica* 2001/ IV.
31. Paal, K. Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhetele korteriomaniikega. *Juridica* 2003/V.
32. Paulus, C.G. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002.
33. Pärna, P. Korteriomaniike ühisus. Ühisuse õigusvõime ja võimalikud teed korteriomandiseaduse muutmiseks. *Juridica* 2008/I.
34. Pärna, P. Development of Apartment Ownership Legislation in Estonia in 1994–2009 and Reform Plans in the Context of European Judicial Practice. *Juridica International* 2009/XVI.
35. Pärna, P. Korteriomaniike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2010.
36. Pärsimägi, A. Hagimenetlus. Hagi ja taotluste esitamine. 2. täiendatud trükk. Tallinn: Juura 2014.
37. Rootamm-Valter, J. Korteriuhistu töö korraldus. Tallinn: Vastus 2003.
38. Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku tegutsemine oma organite kaudu ning vastutus nende tegude eest. Läbiva vastutuse printsiip. *Juridica* 2000/IV.
39. Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku organi liikmete õigussuhted. *Juridica* 2010/VII.
40. Schmidt, K. *Gesellschaftsrecht*. 3. Auflage. Köln, Berlin, München, Köln: Karl Heymans Verlag KG 1997.
41. Sepp, H. Apartment Co-operatives and the Apartment Co-operatives Act. *Juridica International* 1996/I.
42. Sepp, H. Korteriuhistuseadus ja korteriuhistud. *Juridica* 1997/III.
43. Tampuu, T. Tsiviilkohtumenetluses esitatavad alternatiivsed nõuded. *Juridica* 2011/V.
44. Truuväli, E.-J. *et al.* Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud väljaanne. Tallinn: Juura 2012.

45. Tiivel, T. Äriühingu juhtorgani liikme hoolsuskohustus. *Juridica* 2005/IX.
46. Tiivel, R. Sissejuhatus tsiviilõigusesse. Tallinn: Agitaator 2011.
47. Tiivel, R. Korteriomanike kaasomandi eseme valitsemine. *Juridica* 2011/II.
48. Tuulmägi, K. Aegumistähtajad ja teised seaduses sätestatud tähtajad ning nende eristamise probleeme praktikas. *Juridica* 2009/V.
49. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
50. Varul, P. Tahteavaldus ja selle tegemine. *Juridica* 2010/VII.
51. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
52. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012.
53. Varul, P., Kõve, V., Käerdi, M., Puri, T - koostajad. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
54. Vutt, A. Äriühingu otsuste vaidlustamisega seotud probleeme. *Juridica* 2005/I.
55. Vutt, A. Dividend Payments and Protection of Minority Shareholders. *Juridica International* 2009/XVI.
56. Vutt, M. Systematics of Shareholder Remedies - Origins and Developments. *Juridica International* 2010/XVII.
57. Vutt, M. Aktsionäri derivatiivnõue kui õiguskaitsevahend ja ühingujuhtimise abinõu. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011.
58. Vutt, M. Hagi ese ja alus ning hagi muutmine kohtupraktikas. *Juridica* 2011/V.
59. Whittaker, S. Zimmerman. Good Faith in European Contract Law. Cambridge: Cambridge University Press 2000.



60. Wirth, G., Arnold, M., Morshäuser, R., Greene, M. Corporate Law in Germany. 2nd ed. München: C.H. Beck 2010.

### **Normatiivmaterjalid**

61. Asjaõigusseadus. Riigikogu seadus 9. juunist 1993. – RT I 1993, 39, 590.

62. Eesti Vabariigi põhiseadus. Rahvahääletusel vastu võetud 28. juuni 1992. – RT 1992, 26, 349.

63. Hollandi tsiviilseadustik (*Burgerlijk Wetboek*). Arvutivõrgus (inglise keeles): <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook01.htm>. 25.10.2014

64. Korteriomandiseadus. Riigikogu seadus 15. novembrist 2000. – RT I 2000, 92, 601.

65. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Riigikoguse seadus 19. veebruarist 2014. – RT I, 13.03.2014, 3.

66. Korteriühistuseadus. Riigikogu seadus 27. juunist 1995. – RT I 1995 61, 1025.

67. Mittetulundusühingute seadus. Riigikogu seadus 06. juunist 1996. – RT I 1996, 42, 811.

68. Pankrotiseadus. Riigikogu seadus 22. jaanuarist 2003 – RT I 2003, 17, 95.

69. Pärimisseadus. Riigikogu seadus 17. jaanuarist 2008. – RT I 2008, 7, 52.

70. Saksamaa aktsiaseltsiseadus (*Aktiengesetz*). BGBl. I S. 1089 – BGBl. I S. 2751. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/aktg/index.html>. 12.02.2015.

71. Saksamaa korteriomandiseadus (*Wohnungseigentumsgesetz*). BGBl. I S. 1089. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html> 11.01.2015.

72. Saksamaa tsiviilseadustik (*Bürgerliches Gesetzbuch*). BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>. 10.12.2014.

73. Soome korteri- ja aktsiaseltsiseadus (*Asunto-osakeyhtiölaki*). 22.12.2009/1599.  
Arvutivõrgus:  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=Asunto-osakeyhti%C3%B6laki%20>. 10.01.2015.

74. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. Riigikogu seadus 20. aprillist 2005. – RT I 2005, 26, 197.

75. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Riigikogu seadus 27. märtsist 2002. – RT I 2000, 35, 216.

### **Kohtulahendid**

76. Harju Maakohtu 25.09.2006 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-06-7748

77. Tallinna Halduskohtu 15.02.2007 kohtuostus haldusasjas nr 3-07184

78. Harju Maakohtu 15.02.2008 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-06-8910

79. Harju Maakohtu 25.05.2008 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-04-1137

80. Harju Maakohtu 17.05.2010 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-09-53316

81. Harju Maakohtu 16.05.2013 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-11-25684

82. Harju Maakohtu 11.12.2013 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-11-41858

83. Harju Maakohtu 17.01.2014 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-12-50861

84. Viru Maakohtu 30.05.2014 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-13-38327

85. Harju Maakohtu 27.09.2014 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-14-52738

86. Harju Maakohtu 06.01.2015 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-13-38454

87. Tallinna Ringkonnakohtu 20.12.2010 kohtuotsus tsiviilasjas 2-09-53316

88. Tallinna Ringkonnakohtu 29.11.2011 kohtuotsus tsiviilasjas 2-07-18599

89. Tallinna Ringkonnakohtu 27.01.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 2-10-25425

90. Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 2-10-16537
91. Tartu Ringkonnakohtu 04.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-10-52379
92. Tallinna Ringkonnakohtu 19.12.2013 kohtuotsus tsiviilasjas 2-11-24421
93. Tallinna Ringkonnakohtu 29.10.2014 kohtuotsus tsiviilasjas 2-13-8500
94. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.06.1997 kohtuotsus nr 3-2-1-78-97
95. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 06.06.2000 kohtuotsus nr 3-2-1-79-00
96. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 02.11.2001 kohtuotsus nr 3-2-1-147-01
97. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.11.2002 kohtuotsus nr 3-2-1-135-02
98. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.01.2003 kohtuotsus nr 3-2-1-6-03
99. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29.01.2003 kohtuotsus nr 3-2-1-7-03
100. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 03.10.2003 kohtuotsus nr 3-2-1-65-03
101. Riigikohtu halduskolleegiumi 10.10.2003 kohtuotsus nr 3-3-1-62-03
102. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 10.02.2004 kohtuotsus nr 3-2-1-9-04
103. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.06.2004 kohtuotsus nr 3-2-1-76-04
104. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16.09.2004 kohtuotsus nr 3-2-1-83-04
105. Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 06.05.2005 kohtuotsus nr 3-1-1-137-04
106. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.05.2005 kohtuotsus nr 3-2-1-41-05
107. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24.04.2006 kohtuotsus nr 3-2-1-33-06
108. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.04.2006 kohtuotsus nr 3-2-1-38-06
109. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.06.2006 kohtuotsus nr 3-2-1-50-06
110. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16.11.2006 kohtuotsus nr 3-2-1-101-06

111. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23.10.2007 kohtuotsus nr 3-2-1-85-07
112. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.12.2007 kohtuotsus nr 3-2-1-125-07
113. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 06.02.2008 kohtuotsus nr 3-2-1-137-07
114. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 08.04.2008 kohtuotsus nr 3-2-1-22-08
115. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 04.02.2009 kohtumäärus nr 3-2-1-139-08
116. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.01.2009 kohtuotsus nr 3-2-1-145-08
117. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 31.03.2010 kohtuotsus nr 3-2-1-7-10
118. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15.12.2010 kohtuotsus nr 3-2-1-124-10
119. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.01.2011 kohtumäärus nr 3-2-1-151-10
120. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 09.02.2011 kohtuotsus nr 3-2-1-146-10
121. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 01.03.2011 kohtuotsus nr 3-2-1-157-10
122. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25.05.2011 kohtuotsus nr 3-2-1-28-11
123. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.06.2011 kohtuotsus nr 3-2-1-57-11
124. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20.06.2011 kohtuotsus nr 3-2-1-58-11
125. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.07.2011 kohtuotsus nr 3-2-1-50-11
126. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.10.2011 kohtumäärus nr 3-2-1-77-11
127. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.12.2011 kohtumäärus nr 3-2-1-133-11
128. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.02.2012 kohtuotsus nr 3-2-1-116-11
129. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.03.2012 kohtumäärus nr 3-2-1-18-12
130. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 04.04.2012 kohtumäärus nr 3-2-1-28-12
131. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.03.2013 kohtuotsus nr 3-2-1-16-13

132. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 06.11.2013 kohtuotsus nr 3-2-1-89-13
133. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12.02.2014 kohtuotsus nr 3-2-1-163-13
134. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.06.2014 kohtuotsus nr 3-2-1-55-14
135. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.10.2014 kohtuotsus nr 3-2-1-76-14
136. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18.10.2014 kohtuotsus nr 3-2-1-61-14
137. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 05.11.2014 kohtuotsus nr 3-2-1-99-14
138. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 04.03.2015 kohtuotsus nr 3-2-1-169-14

### **Elektroonilised allikad**

139. Rahvusvaheline Ühistegevuse Liit (International Co-operative Alliance, ICA). ICA Co-operative identity, values & principles. Arvutivõrgus: <http://ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles>. 22.01.2015.
140. Riigikogu. Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskiri Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/>.22.01.2015.

### **Muud allikad**

141. Avi, A. Tühine tehing, magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond 2004.
142. Soots, I. Asjaolude ja tõendite esitamine hagimenetluses - kas poolte või kohtu ülesanne, magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond 2010.